

# **B-Plan „Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75“**

**Gemeinde Groß Körös  
Begründung  
gem. §2a BauGB  
Stand: Entwurf 12.08.2024**

**Entwurfsverfasser:** C. Bley, Architektin für Stadtplanung  
Schwartzkopffstraße 1, 15745 Wildau

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
2.1. Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung	3
2.2. Eigentumsverhältnisse	9
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>9</b>
3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen	9
3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung	9
<b>4. Planungsziel und -zweck</b>	<b>10</b>
<b>5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>11</b>
5.1. Bauliches Konzept	11
5.2. Festsetzungen der B-Plans	12
5.3. Flächenbilanz	17
<b>6. Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
6.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen	18
6.2. Natur, Landschaft, Umwelt	18
6.3. Erschließung	23
6.4. Ver- und Entsorgung	23
6.5. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes	24
6.6. Altlasten	24
<b>7. Verfahren</b>	<b>25</b>
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 1:</b>	Umweltbericht gem. §2a BauGB, Th. Briesenick, Landschaftsplaner vom 26.07.2024
<b>Anlage 2:</b>	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vom 19.06.2024
<b>Anlage 3:</b>	Vorprüfung Natura 2000 v. 26.07.2024, Th. Briesenick, Landschaftsplaner
<b>Anlage 4:</b>	Schalltechnische Untersuchung zum Sportlärm v. 19.07.2024, acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik
<b>Anlage 5:</b>	Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen der Schulnutzung v. 19.07.2024, acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik
<b>Anlage 6:</b>	Schalltechnisches Gutachten -Straßenverkehrslärm- v. 09.08.2024, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR
<b>Anlage 7:</b>	Besonnungs- / Verschattungsstudie zum Bebauungsplan v. 08.08.2024, GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR

## Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Einführung

#### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des beabsichtigten B-Plans „Schenkenland-Schule GOST Berliner Straße 74/75“ umfasst im Wesentlichen die bereits bebauten Flächen des bestehenden Schulstandortes der Grund- und Gesamtschule Schenkenland, die gem. Klarstellungssatzung dem im Zusammenhang bebauten Bereich zugehörig sind sowie die vorgesehenen südlichen Erweiterungsflächen, die derzeit im Außenbereich gelegen sind.

Der Gesamtumgriff des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 1,83 ha und ist wie folgt begrenzt:

Westen	durch die gemischten Siedlungsflächen entlang der Berliner Straße (Südseite)
Norden	durch die Berliner Straße und weiter die gemischten Siedlungsflächen entlang der Berliner Straße (Nordseite)
Süden	durch Erlenbruch- und Moorwälder
Osten	durch die Siedlungsflächen entlang der Berliner Straße (Südseite)

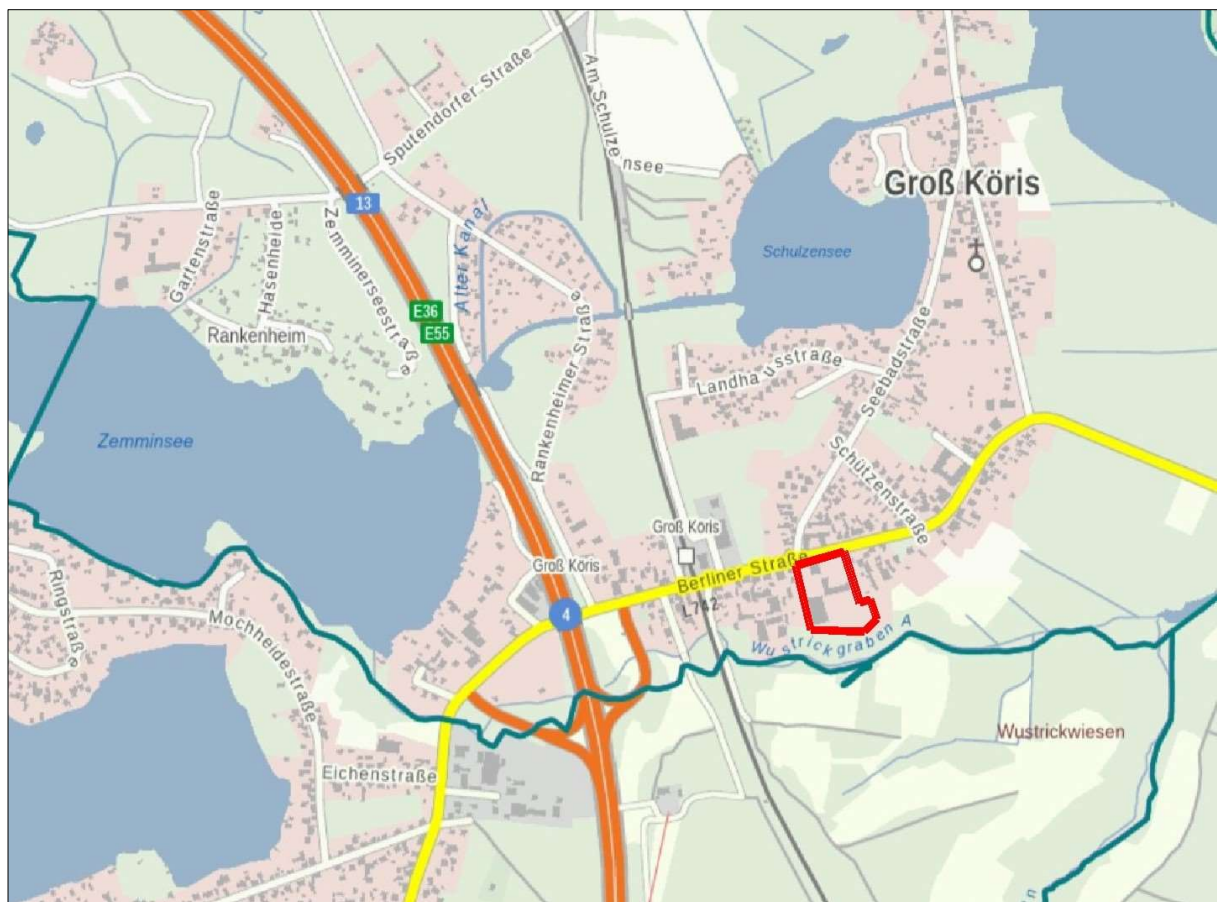


Abb. 1 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans beinhaltet die Flurstücke 1027 tw., 1174, 1175 tw. und 1026 tw. der Flur 1 der Gemarkung Groß Körös.

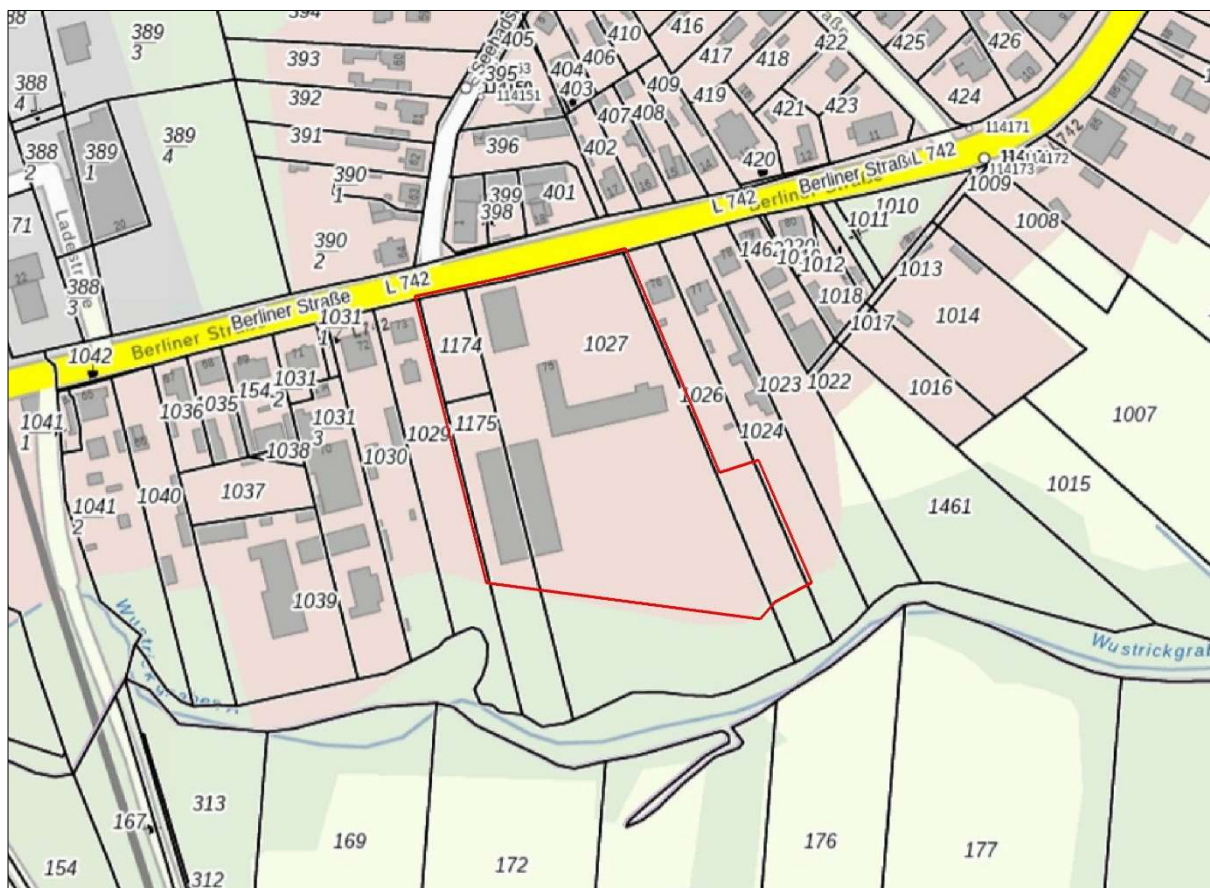


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Durch das fortschreitende Einwohnerwachstum im Berliner Umland, so auch im Amt Schenkenländchen, ist eine Anpassung der Bildungsinfrastruktur als Pflichtaufgabe der Gemeinden und Landkreise zu besorgen und vorliegend dringend erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist daher die Erweiterung der Grund- und Gesamtschule Schenkenland zu einer Grund- und Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe beabsichtigt. Hierfür ist es unerlässlich, die baulichen Anlagen zu erweitern.

Das Plangebiet befindet sich mit seinen bereits bebauten Bereichen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Groß Körös. Eine Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Erweiterung gem. §34 BauGB ist jedoch aufgrund der beabsichtigten Gebäudekubatur, die wesentlich von der Prägung der Umgebung abweicht, nicht vorliegend. Im Weiteren bedarf es für die nunmehr beabsichtigte bauliche und nutzungsstrukturelle Erweiterung der Inanspruchnahme von Flächen, die außerhalb der festgestellten Klarstellungsgrenze gelegen sind und hiernach als Außenbereich zu bewerten sind.

Daraus folgend bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan wird dementsprechend mit dem Ziel aufgestellt, eine Gemeinbedarfsfläche festzusetzen, welche die erforderliche Gebäudekubatur und die für den Schulbetrieb erforderlichen Freiflächen und Nebenanlagen zulässt.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Stadträumliche Einbindung, Bebauung und Nutzung

Der bestehende Schulstandort ist Bestandteil der organischen Siedlungsstruktur der zentralen Berliner Straße und dreiseitig von Siedlungsbereichen begrenzt. Im Süden angrenzend befinden sich Erlenbruch- und Moorwälder.





*Abb. 3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur – Luftbild (Brandenburg Viewer 04/2024)*

Der im Plangebiet befindliche Schulcampus ist im Bestand Standort einer 1-zügigen Grundschule sowie einer 4-zügigen Oberschule. Auf dem Grundstück aufstehend sind 3 Unterrichtsgebäude sowie eine Sport- / Mehrzweckhalle. Im rückwärtigen (südlichen) Grundstücksbereich sind die Freianlagen für Sport gelegen. Vor dem Hauptgebäude der Schule befindet sich der Pausenhof.

Folgend der demografischen Entwicklung sowie der stetig wachsenden Anforderungen an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind in den vergangenen Jahren mobile Unterrichtsgebäude ergänzt sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Objekten und Freianlagen durchgeführt worden. Der Standort hat sich innerhalb des Gemeindegebietes störungsfrei etabliert.





*Abb. 4 Blick auf den Campus von der Berliner Straße (04/2024)*



*Abb. 5 Berliner Straße Richtung Osten (04/2024)*





*Abb. 6 Berliner Straße Richtung Westen (04/2024)*



*Abb. 7 Schulcontainer vor der Sporthalle an der westlichen Grundstücksgrenze (04/2024)*





*Abb. 7 Blick von Süd-Ost auf den Pausenhof (04/2024)*



*Abb. 8 Blick von Süden zur Mehrzweckhalle (04/2024)*





*Abb. 9 Blick von Süden über den Sportplatz (04/2024)*



*Abb. 10 Blick über den Sportplatz auf angrenzende Erlenbruchwälder (04/2024)*



## **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Das Amt Schenkenländchen hat im Jahr 2023 die Trägerschaft für die Schule übernommen. In diesem Zusammenhang erfolgte auch der Eigentumsübergang der Flurstücke 1027, 1174 und 1175 der Flur 1 der Gemarkung Groß Köris von der Gemeinde Groß Köris in das Eigentum des Amtes Schenkenländchen.

Das Flurstück 1026 der Flur 1 der Gemarkung Groß Köris befindet sich in privatem Eigentum. Für eine Teilfläche des Flurstücks (ca. 1.167m<sup>2</sup>) wird nachfolgend der Erwerb durch das Amt Schenkenländchen angestrebt, um perspektivisch die Einrichtung eines Schulgartens zu ermöglichen.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Plangebietsfläche ist in wesentlichen Teilen bereits bebaute Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Gemeinde Groß Köris, für die Erweiterung erfolgt die Überplanung von Außenbereichsflächen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend erforderliche Erweiterung des Schulstandortes sind die Genehmigungsvoraussetzungen gem. §34 BauGB nicht vorliegend, weshalb es der Aufstellung eines Bebauungsplans bedarf. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

Die Gemeindevertretung hat am 13.11.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das wesentliche öffentliche Interesse an der Entwicklung des Standorts zu einem komplexen Schulstandort bekundet.

### **3.2. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen**

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Groß Köris ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP HR dem Mittelbereich Königs Wusterhausen zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete bzw. in unmittelbarem Siedlungsanschluss sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Mit dem B-Plan ist innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche die Nachverdichtung eines bestehenden Bildungsstandortes Schule beabsichtigt. Es ist vorgesehen, innerhalb des Plangebietes eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ auszuweisen.

Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage- und Qualitätsmerkmale die Aktivierung des Flächenpotenzials landes- und regionalplanerisch sowie städtebaulich geordnet verläuft. Andere Belange, die der beabsichtigten Nachverdichtung entgegenstehen sind nicht bekannt.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung eines bestehenden Standortes und wird im Regelverfahren gem. BauGB aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigte B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

### 3.3. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung

Für die Gemeinde Groß Körös liegt ein FNP mit Wirksamkeit vom 14.07.2006 vor, der für die Flächen des Plangebietes Gemeinbedarfsfläche ausweist.

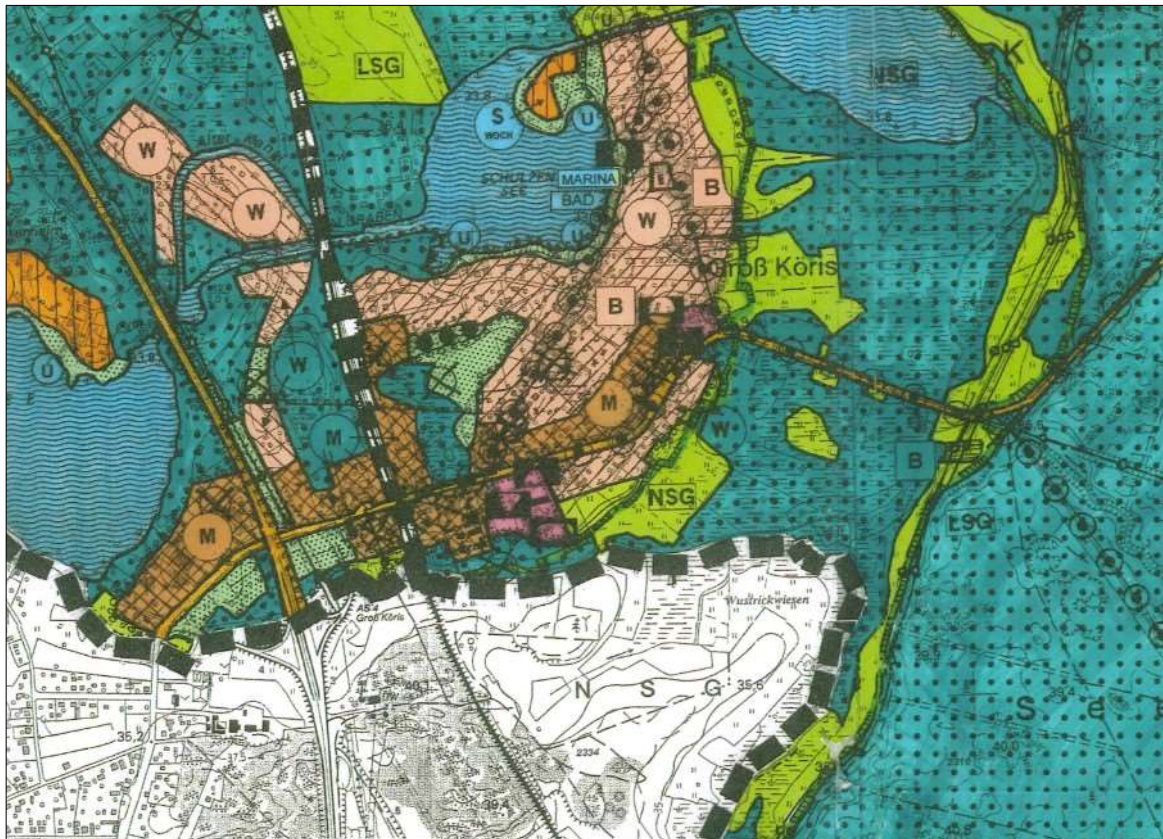


Abb. 5: Auszug FNP

Mit der geplanten Ausweisung der Gemeinbedarfsflächen für Schule wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht hiernach den Erfordernissen des § 8 (2) BauGB.

Nach den im BauGB definierten Grundsätzen sollen die „Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

In Einstellung dieser Erfordernisse und Grundsätze hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Körös befunden, dass im Plangebiet die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines qualitativvollen komplexen Schulstandorts geschaffen werden sollen. Nach den Maßgaben der vorrangigen Nutzung von Innenbereichspotenzialen zugunsten der Schonung des Außenbereichs sieht die neue städtebauliche Ordnung für das Gebiet eine, mit den städtebaulichen Grundsätzen vereinbare Bebauung vor, die insbesondere dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten soll und dem dringenden Bedarf an schulischen Einrichtungen Rechnung trägt.

### 4. Planungsziel und -zweck

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Schulgebäude und der zugehörigen Sport- und Freifläche geschaffen werden.



<b>Bestand</b>	<b>Planung (nach Erweiterung)</b>
Grundschule: 1-zügig, 4 Klassen 151 SuS;  Oberschule: 4-zügig, 16 Klassen 433 SuS;	Grundschule: 1,5-zügig 9 Klassen 200 SuS  Sekundarstufe I: 4-zügig 16 Klassen 440 SuS  Sekundarstufe II: 2-Zügig 6 Klassen 120 SuS

Der bestehende Schulstandort ist bezüglich seiner nutzerorientierten Lage, Erreichbarkeit und städtebaulichen Einbindung sowie der verkehrlichen Erschließung geeigneter Schulstandort für die Deckung des Bedarfs. Wegen der schnell wachsenden Schülerzahlen und zur Umsetzung der damit verbundenen kommunalen / staatlichen Pflichtaufgabe ist eine zeitnahe Problemlösung dringend erforderlich.

Mit der Aufstellung des B-Plans ist in Einstellung des eingetretenen Bedarfs und der prognostizierten Entwicklung vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines komplexen Schulstandortes zu schaffen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.

## **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

### **5.1. Bauliches Konzept**

Zum Nachweis über die Realisierbarkeit der baulichen Anforderungen hat das Amt Schenkenländchen für den bestehenden Schulstandort im Jahr 2023 die Vorplanung erarbeiten lassen. In der Vorplanung sind alternative Varianten einer baulichen und nutzungsstrukturellen Nachverdichtung untersucht worden. Nach Entscheidung über die Vorzugsvariante ist die Objekt- und Freiflächenplanung für die beabsichtigte Erweiterung parallel zur Aufstellung des B-Plans fortgeführt worden. Insofern ist im B-Plan eine relativ konkreter Festsetzungsrahmen möglich, der einerseits die beabsichtigte Erweiterung planungsrechtlich nach den konkreten Absichten sichert sowie andererseits auch eine konkrete Betrachtung der Auswirkungen ermöglicht.

Nachfolgend dargestelltes städtebauliches Konzept liegt dem B-Plan zugrunde.



Abb. 6 städtebauliches Konzept – Lageplan (Verfasser: ARGE sta² 22.07.2024)

## 5.2. Festsetzungen des B-Plans

Der B-Plan weist die folgenden planungs- und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext mit den zeichnerischen Festsetzungen sowie den grünordnerischen Festsetzungen, die im städtebaulichen Konzept dargelegten Ziele für die künftige Ordnung im Gebiet sichern sollen.



## **Teil I: Planzeichnung M 1:1000**

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Gemeinbedarfsflächen mit Zweckbestimmung Schule und Zweckbestimmung Sporthalle sowie deren überbaubare Grundstücksflächen
- Maximal zulässige Gebäudehöhen
- Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt
- Fläche für die Abwasserbeseitigung

Nachrichtlich übernommen sind:

- Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Körös v. 03.02.2014

## **Teil II: Textliche Festsetzungen**

### **II.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Bauflächen (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**

##### **1.1. GB 1: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**

**Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Schule. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für schulische Zwecke.**

*Begründung:*

*Folgend dem eingetretenen sowie prognostizierten Bedarf ist innerhalb der Plangebietsfläche die Erweiterung der bestehenden Schulstandortes sowie der zugehörigen Anlagen und Einrichtungen beabsichtigt.*

##### **1.2. GB 2: Fläche für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**

**Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Zweckbestimmung Sporthalle. Zulässig ist eine 3-Feld-Sporthalle für Schul- und Vereinssport.**

*Begründung:*

*Die Festsetzung dient der künftigen planungsrechtlichen Sicherung einer für den Schulbetrieb erforderlichen Sporthalle, die auch dem kommunalen Vereinssport dienen soll.*

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

##### **2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.**

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen die, für die bauliche und nutzungsstrukturelle Erweiterung erforderlichen Flächen.*

##### **2.2. Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

##### **2.3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.**

*Begründung:*

*Mit dem Ziel einer weitestgehenden Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schulbetriebes durch Verkehrsbewegungen und -geräusche ist die zentrale Anlage für die notwendigen Stellplätze unmittelbar anschließend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche beabsichtigt.*

*Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gem. bauordnungsrechtlicher Festsetzung Pkt. 1 zu ermitteln. Nach derzeitigem Planungsstand sind voraussichtlich 31 notwendige Stellplätze nachzuweisen.*

*Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und deren Zufahrt sind 42 Stellplätze möglich und nachweisbar.*

*Die Gemeinde Groß Körös plant zur Entlastung der Parkplatzsituation im zentralen Bereich von Groß Körös die Ausweisung weiterer öffentlicher Stellplätze. Diese sind in fußläufiger Entfernung zum Schulstandort beabsichtigt.*

Die Festsetzung gilt nicht für Abstellplätze für Fahrräder. Diese sind auf allen Flächen innerhalb des Plangebietes zulässig.

### **3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

**3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird die max. zul. Gebäudehöhe gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die festgesetzten max. zul. Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen und Solaranlagen.**

*Begründung:*

*Die max. zul. Gebäudehöhen sind differenziert nach den Maßgaben der Vorplanung festgesetzt worden. Das bestehende Hauptgebäude der Schule weist eine Gebäudehöhe von 51.60 m üNNH im System DHHN 2016 auf. Diese Gebäudehöhe wird in wesentlichen Teilen der Erweiterungsbauten nicht überschritten. Ausschließlich für eine kleine Fläche (im östlichen Bereich) wird für die bauliche Akzentuierung eine max. zul. Gebäudehöhe von 53.00 m üNNH im System DHHN 2016 möglich.*

*Die Zahl der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist festgesetzt und erforderlich, um im städtebaulichen Kontext – hier insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Siedlungsbereichen ein geordnetes Einfügen hinsichtlich der Gebäudekubatur zu begründen und eine abschließende Auswirkungsbetrachtung vorbeugend möglicher Konflikte zu sichern.*

*Zum Nachweis darüber, dass die infolge des B-Plans mögliche Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Planungsbetroffenen führt, wurde die Untersuchung der Veränderung von Verschattung / Besonnung erforderlich. Nach den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen war die Untersuchung für die östlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung auf Flst. 1026 zu untersuchen.*

*Durch die GWJ Ing.ges. für Bauphysik ist die Untersuchung der Veränderung der Besonnungs- / Verschattungssituation vorgenommen worden. Gem. der als Anlage 7 beiliegenden Besonnungs- / Verschattungsstudie zum B-Plan“ (Stand 08.08.2024) ist die Veränderung infolge hinzutretender Bebauung untersucht, analysiert und bewertet worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es infolge der hinzutretenden Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen für die Planungsbetroffenen kommt.*

### **4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)**

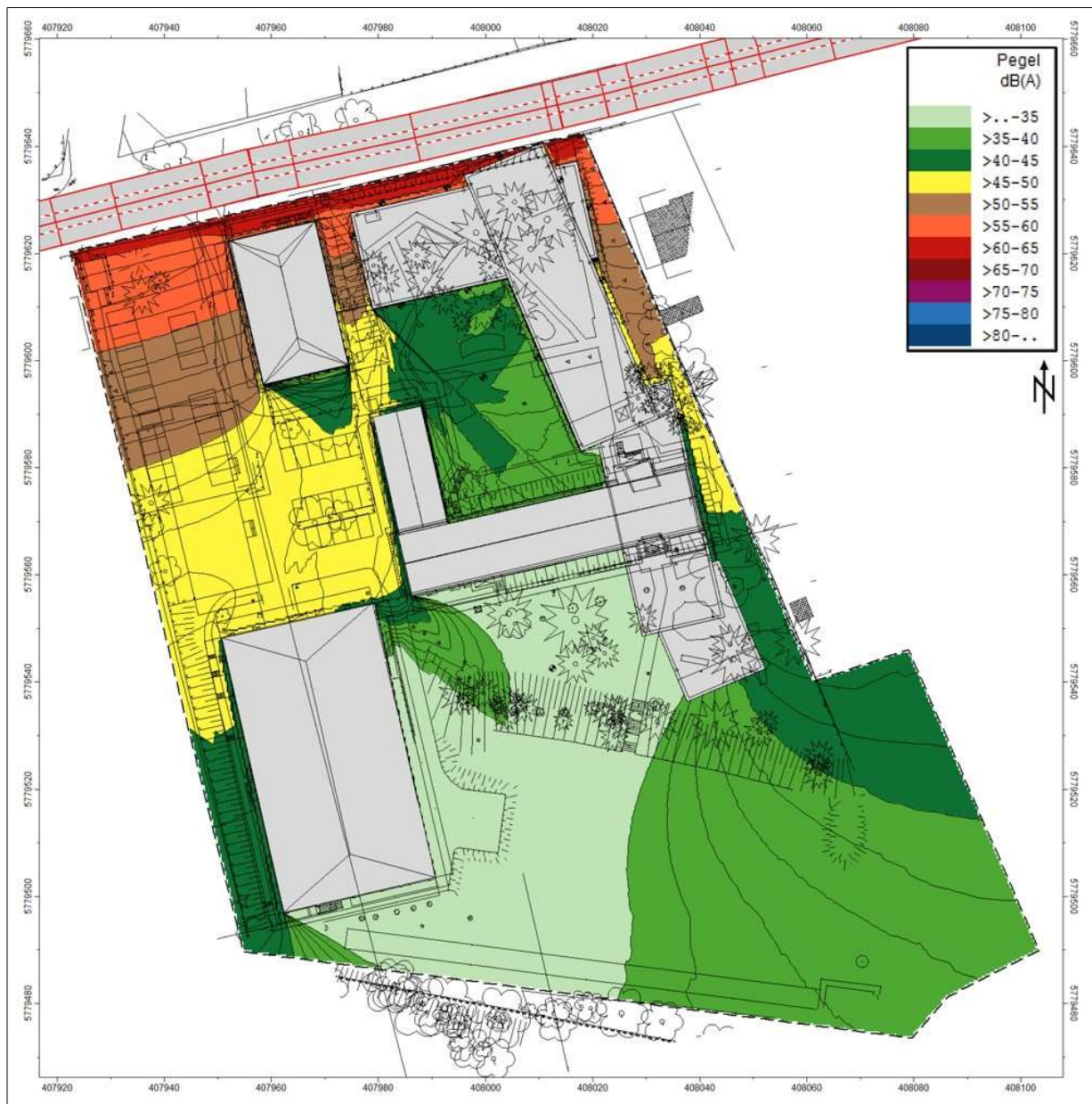
**4.1. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung, Änderung und / oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude einschließlich deren Anlagen zur Lüftung so auszubilden, ein Innenraumpegel  $L_{p,in}$  von 35 dB(A) nicht überschritten wird.**

**Die Ermittlung des Innenraumpegels ist auf der Grundlage der nachstehenden Methodik vorzunehmen:**

$$L_I = L_a - R'_{w,res} + 10 * \lg\left(\frac{S_g}{A}\right) + K$$

**Der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  ist folgender Darstellung "Schallimmissionsraster Beurteilungspegel, Tag, Straßenverkehrslärm, Ebene 6m" (Auszug "Schalltechn. Gutachten" v. 09.08.2024, GWJ - Anlage 6 der Begründung) abzuleiten:**





Ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel kann dann zugrunde gelegt werden, wenn dieser im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird oder die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. In diesem Zusammenhang ist eine Abweichung von den textlichen Festsetzungen möglich.

**4.2. Wird durch ergänzende schalltechnische Untersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass die im schalltechnischen Gutachten angenommenen Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind und sich infolgedessen geringere maßgebliche Außenlärmpegel ergeben, sind diese zur Ermittlung der erforderlichen Bau-Schalldämm-Maße gemäß DIN 4109-2 sowie den Nachweis der Einhaltung des Innenraumpegels heranzuziehen.**

*Begründung:*

*Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung des Schutzanspruchs an gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse und um auszuschließen, dass die geplanten Vorhaben zu Konflikten innerhalb der vorhandenen Gemengelage beitragen, sind die möglichen Einflussfaktoren des im Einwirkungsbereich vorhandenen Straßenverkehrs in die planerische Abwägung einzustellen.*

*Zum Nachweis darüber, dass es für die geplanten Nutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen kommt, wurde die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Verkehr verursacht werden können, erforderlich.*

*Durch die GWJ Ing.ges. für Bauphysik ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 6 beiliegenden Schalltechnischen Gutachtens – Straßenverkehrslärm- (Stand 09.08.2024) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen untersucht worden.*

*Im Bericht sind die Ergebnisse dargelegt und Festsetzung zu Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet worden. Die für den Gesamtkontext der planerischen Festsetzungen erforderlichen Festsetzungen wurden in den B-Plan aufgenommen.*

*Es ist infolge der Planung nicht zu erwarten, dass diese zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage führt.*

## **II.II. Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**1.1.** In den Baugebieten ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

**1.2.** Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen zu versickern.

### **2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

**2.1.** Auf den Grundstücksflächen ist je angefangene 50m<sup>2</sup> hinzutretender Bodenversiegelung 1 standortgerechter heimischer Laubbäume und/oder hochstämmige Obstbäume der Artenlisten A oder B anzupflanzen. Als Mindestpflanzqualität sind Bäume als Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mit Ballen, StU 14-16cm zu verwenden.

**2.2.** Anstelle von Baumpflanzung ist je angefangene 50m<sup>2</sup> hinzutretender Bodenversiegelung auch das Anpflanzen einer Gehölzfläche von 50m<sup>2</sup> zulässig. Je Quadratmeter Gehölzfläche sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100 cm anzupflanzen.

### **3. Artenlisten**

Die Pflanzungen sind zu erhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz bzw. anderweitiger Ersatz gem. Artenliste zu pflanzen.

#### **A: Laubbäume**

Mehlbeere  
Feld-Ahorn  
Ulme  
Hainbuche  
Walnuss  
Rotbuche  
Feld-Ahorn  
Bergahorn  
Spitz-Ahorn  
Hänge-Birke  
Moor-Birke  
Hainbuche  
Rot-Buche  
Gemeine Esche

#### **B: Obstbäume**

Kultur-Apfel  
Wild-Apfel  
Vogelkirsche  
Sauer-Kirsche  
Gew. Kulturpflaume  
Kultur-Birne  
Wild-Birne

#### **C: Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gemeiner Schneeball  
Gemeine Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder



*Begründung:*

*Hinsichtlich des planerischen Gebotes der Sicherung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse innerhalb des Plangebietes ist aus den diesbezüglichen städtebaulichen Gründen das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb des Plangebietes erforderlich und vorgesehen.*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen, zu denen ausweislich § 1 Abs. 5 BauGB auch der Umweltschutz gehört.*

*Vorliegend ist daher mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen zugleich auch die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden beabsichtigt.*

*Innerhalb des Plangebietes sind im Bestand 17.330m<sup>2</sup> insgesamt versiegelt. Davon sind 3.419m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche, 6.832m<sup>2</sup> sind versiegelte bzw. teilversiegelte Freiflächen.*

*Mit der Umsetzung des B-Plans werden zunächst Teile der versiegelten Freiflächen und z.T. auch Gebäudeflächen entsiegelt. Hiernach erfolgt in unmittelbarem Anschluss die bauliche Umsetzung der Nachverdichtung.*

*Für die hiernach hinzutretende Bodenversiegelung ist Ausgleich zu leisten. Die hinzutretende Bodenversiegelung und der daraus resultierende Kompensationsbedarf ist in nachfolgendem Bauantragsverfahren gem. der Festsetzungen zu quantifizieren und zu qualifizieren.*

## **II.III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9(4) BauGB i. V. m. §87 BbgBO)**

### **1. Zahl der notwendigen Stellplätze (§49 (1) BbgBO)**

**Bei der Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen innerhalb der als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesenen Flächen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeuge zu erwarten ist, müssen die notwendigen Stellplätze für Kfz hergestellt und jederzeit benutzbar gehalten werden.**

**Als Zahl der notwendigen Stellplätze wird 1 Stellplatz je Schul-Klasse festgesetzt.**

*Begründung:*

*Gem. BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können.*

*Gem. §87 (4) Pkt 1 BbgBO kann die Gemeinde örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze erlassen. Sie kann dabei die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze nach Art und Maß der Nutzung unter Berücksichtigung der verkehrlichen, wirtschaftspolitischen oder städtebaulichen Gründe festsetzen.*

*Vorliegend ist die erhebliche Nachverdichtung eines bestehenden Schulstandortes beabsichtigt. Dennoch sind die Anforderungen an eine geordnete Standortentwicklung zu berücksichtigen. Hiernach wird auch die Herstellung von Stellplätzen erforderlich, in dem Maße, wie es für den beabsichtigten Schulbetrieb innerhalb der Plangebietsfläche im Mindestmaß erforderlich wird. Da die Sporthalle sowie auch der Sportplatz dem Schulbetrieb unmittelbar zugehörig sind,*

## **III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen**

### **1. Bauzeitenregelung**

Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September (Schutzzeit) durchgeführt werden.

### **2. Artenschutz**

Soll die Baufeldberäumung innerhalb der Schutzzeit gem. Pkt. 1 erfolgen, ist durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal auf der zur Beräumung beabsichtigten Fläche eine Kontrolle auf Brut- und Niststätten durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens der uNB zu übermitteln. Bei festgestellten Nistplätzen sind artspezifische Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

### **3. Umsiedlung von Waldameisen**

Die Umsetzung des Waldameisennests bedarf einer Ausnahmegenehmigung, die bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Die im Plangebiet vorhandene Ansiedlung der Waldameise ist vor Baufeldfreimachung durch ausgebildetes bzw. geschultes Fachpersonal auszuheben und auf eine geeignete Fläche innerhalb des Plangebietes - im Zeitraum zwischen 15. März und 15. Mai - umzusiedeln.

#### **4. Anbringen von Vögel-Nisthilfen**

Der Verlust von 7 Niststätten infolge baulicher Änderungen an der Ostseite des Gebäudebestandes ist in einem Verhältnis von 1:2 zu kompensieren. Es sind 7 Ersatznisthilfen für den Mauersegler und 7 Nisthöhlen für den Star an Gebäuden (vorzugsweise Ostseite) oder Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

#### **5. Anbringen von Fledermaus-Ersatzquartieren**

Der Verlust von 14 Fledermausquartieren infolge baulicher Änderungen an der Ostseite des Gebäudebestandes ist in einem Verhältnis von 1:1 zu kompensieren. Es sind 14 Ersatzquartiere an Gebäuden oder Gehölzen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

### **5.3. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>18.343m<sup>2</sup></b>
davon:	
Gemeinbedarfsfläche	16.163m <sup>2</sup>
Flächen für Stellplätze	2.058m <sup>2</sup>
Fläche für Abwasserbeseitigung	122m <sup>2</sup>

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen zulässig und möglich. Aufgrund der Anforderungen an Schulbauten kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die erforderlichen Pausenflächen als Grün- und Freiflächen nachweisbar sind. Mit der Umsetzung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben wird die Entwicklung des Standorts auf lange Sicht abgeschlossen. Dem Gebot eines sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

### **6. Auswirkungen der Planung**

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Regel-Verfahren gem. BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung, es besteht das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

#### **6.1. Standortbegründung, Prüfung von Alternativen**

Bei der Durchführung der Planung werden an einem baulich und nutzungsstrukturell vorgeprägten Standort Maßnahmen der Neuordnung und Nachverdichtung stattfinden. Mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind infolge der Umsetzung der Planungsvorhaben nicht zu befürchten.

Das Ortsbild wird sich über die Grenzen des Plangebietes hinaus nicht signifikant verändern.

Die weitere Bebauung wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen. Der Durchführung der Planung steht keine zu befürchtende mehr als unerhebliche Verschlechterung des Umweltzustandes entgegen.

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Standortnachverdichtung der Grund- und Gesamtschule Schenkenland beabsichtigt. Resultierend aus dem erheblichen bereits bestehenden Bedarf sowie der vorliegenden Prognosen infolge des Einwohnerzuwachses leitet sich ein diesbezüglicher akuter Handlungsbedarf ab, um stabile Bildungsstrukturen zu erhalten und zu entwickeln und damit den spezifischen Bedürfnissen der Familien Rechnung zu tragen. Im BauGB werden ausdrücklich die „Belange des Bildungswesens“ sowohl als Planungsgrundsatz (§1 Abs. 5



BauGB) als auch als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) aufgeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Die Planaufstellung folgt den Erfordernissen der gesamtkommunalen Entwicklung und liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse.

Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist entbehrlich, da Flächen vergleichbarer Merkmale nicht vorhanden sind.

### **Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die sogenannte Nullvariante beschreibt die Entwicklung des betrachteten Gebietes, ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Verzicht auf die Durchführung des Bebauungsplanes würde den Bedürfnissen der Gemeinde und des Amtes Schenkenländchen in der Entwicklung von Nachverdichtungsflächen für den Schulbedarf widersprechen. Mit der Nicht-Durchführung wäre zwar einerseits die Unterlassung der Beanspruchung von Natur, andererseits jedoch mit einer Verschärfung der Bedarfssituation verbunden. Im Hinblick auf die Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, auf real zu sichernden spezifischen Flächenbedarf und auf die Verkehrsanbindung gibt es im Gemeinde- sowie im Amtsgebiet keinen besser geeigneten Standort. Aspekte, die eine mögliche Höherrangigkeit des Schutzes der Umweltgüter begründen, gibt es gegenwärtig nicht.

## **6.2. Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet umfasst den derzeitigen Schulstandort mit Schulgebäuden, Sport- bzw. Mehrzweckhalle, Erschließungsflächen und dazugehörige Freiflächen. Auf dem Schulgelände befindet sich ein umfangreicher Baumbestand.

### **Umweltprüfung gem. Baugesetzbuch**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung nach dem gegenwärtigen Wissensstand und den anerkannten Methoden durchzuführen. Sachgegenstand ist die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Schutzgüter und Inhalte. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht dargestellt, dessen Inhalt durch die Anlage 1 zum BauGB (zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB) bestimmt sind.

Der Umweltbericht ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Zusammenfassend wird im Bericht festgestellt:

*Mit dem Vorhaben ist ein Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen, der eine Umweltprüfung erforderlich macht. Die Prüfung betrachtet die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und stellt diese in einem Umweltbericht gem. §§ 2, 2a und Anlage 1 BauGB dar. Zudem wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB die planbezogene Eingriffsregelung nach Abschnitt 3 BNatSchG ausgearbeitet.*

*Die planbedingten Auswirkungen wurden dem Bestand gegenübergestellt und unter dem Kriterium der erheblichen Beeinträchtigung verbal-argumentativ bewertet. Es wurde geprüft, inwieweit von den mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen können.*

*Die Untersuchung und Bewertung potenzieller Auswirkungen ergab für die Schutzgüter Kultur und Sachgüter, Mensch, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild keine erheblichen Beeinträchtigungen. Bei den Schutzgütern Arten, Biotope und Boden kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen, aus denen sich ein Kompensationsbedarf ergibt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für eine Neuversiegelung durch Gebäude und Außenanlagen geschaffen. Zur Kompensation nicht vermeidbarer zusätzlicher Bodenversiegelung sind Maßnahmen durchzuführen. Der notwendige Kompensationsumfang ist mit Stellung des Bauantrags zu ermitteln, da erst ab diesem Zeitpunkt der tatsächliche Versiegelungsumfang feststeht. Die Ersatzpflanzungen zur Kompensation sind innerhalb des Plangebietes zu realisieren.*

*Der Verlust von Einzelbäumen durch erforderliche Fällungen zur Baufeldfreimachung ist in nachfolgenden Verfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Groß Körös zu regulieren.*

*Im Weiteren werden den artenschutzrechtlichen Belangen mit Vermeidungsmaßnahmen Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Bauzeitenregelung (VASB1) einzuhalten. Ist diese nicht möglich, so ist das Plangebiet vor Baubeginn auf ein Vorhandensein von Brut- und Niststätten zu kontrollieren (VASB2). Zum Schutz der Waldameisenansiedlung auf dem südlichen Schulhofgelände, ist dieses vorsorglich in einen unbeeinträchtigten Bereich im Plangebiet umzusiedeln und während der Baumaßnahme mittels Bauzauns vor einer ungewollten Zerstörung zu sichern. Zudem wird der Verlust von Niststätten von Vögeln und potenziellen Quartieren von Fledermäusen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen (AASB4)*

***Mit der Umsetzung der Maßnahmen verbleiben bei der Durchführung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Umwelt.***

### **Auswirkungen auf den Menschen / Planungsbetroffene**

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der Umgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

### **Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:**

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Höhenentwicklung von Gebäuden werden zu den umgebenden Wohnhäusern und deren Grundstücken Abstände gesichert, die in wesentlichen Teilen über den erforderlichen Mindest-Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der Bebauung nicht zu befürchten sind.

Zum Nachweis darüber, dass die infolge des B-Plans mögliche Bebauung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Planungsbetroffenen führt, wurde die Untersuchung der Veränderung von Verschattung / Besonnung erforderlich. Nach den getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen war die Untersuchung für die östlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung auf Flst. 1026 zu untersuchen.

Durch die GWJ Ing.ges. für Bauphysik ist die Untersuchung der Veränderung der Besonnungs- / Verschattungssituation vorgenommen worden. Gem. der als Anlage 7 beiliegenden Besonnungs- / Verschattungsstudie zum B-Plan“ (Stand 08.08.2024) ist Folgendes untersucht, analysiert und bewertet worden:

### **Besonnungsdauer der benachbarten Bestandsgebäude**

Es soll die Besonnungsdauer der benachbarten Bestandsgebäude gemäß der Norm DIN EN 17037 ermittelt und dokumentiert werden. Hierbei ist für den Stichtag 21. März die Besonnungsdauer für die relevanten Fenster der benachbarten Gebäude zu bestimmen.

### **Fazit der Studie:**

Aus der Gebäudegeometrie lässt sich ableiten, dass das Nachbargebäude Berliner Str. 76 nicht über ausschließlich nach Norden orientierte Wohnungen verfügt. Durch die geplante Bebauung ergibt sich zwar eine moderate Reduzierung der Besonnungsdauer der beiden Fenster im Obergeschoss der Westfassade in den späten Nachmittagsstunden um 1:48 Stunden, alle übrigen Fenster bleiben aber praktisch unbeeinflusst. Sowohl die teilverschatteten Westfenster als auch die nahezu unbeeinflussten Südfenster erfüllen die Empfehlungen für Wohnungen nach DIN EN 17073, die formal nur für mindestens einen Aufenthaltsraum einer Wohnung gelten. Aufgrund der unveränderten Einstufung beider Wohngeschosse in die höchste Empfehlungsstufe für die Besonnungsdauer bestehen keine Bedenken.



#### Verschattungseffekte der geplanten Bebauung

Die Studie soll untersuchen und dokumentieren, wie die geplanten Baukörper die Verschattungsverhältnisse der benachbarten Bestandsgebäude beeinflussen. Hierzu gehört die Analyse des Schattenwurfs der geplanten Erweiterung auf die bestehenden Gebäude zu ausgewählten Zeiten, Tagen und Jahreszeiten.

#### Fazit der Studie:

Die Verschattungssimulation zum Nachbargebäude Berliner Str. 76 bestätigt die temporäre Teilverschattung der Westfassade (und in geringerem Umfang der Südfassade) durch die geplante Bebauung. Diese findet nur in den Nachmittagsstunden bei niedrigem Sonnenstand statt und überlagert im Sommer die Eigenverschattung durch vorhandene Bäume.

#### Einfluss auf die Solarstrahlung

Es ist zu ermitteln, ob und in welchem Umfang durch die geplante Bebauung eine Reduzierung der Solareinstrahlung auf die Solarthermie-Anlage auf dem Dach des Nachbargebäudes Berliner Str. 76 erfolgt.

#### Fazit der Studie:

Im Vergleich zum Bestand führt die Situation mit neuer Bebauung nur zu einer sehr geringen Reduzierung der Solareinstrahlung auf die Solarthermie-Fläche.  
Im Jahresmittel beträgt die Minderung lediglich etwa 1%. Damit ist der Einfluss der Bebauung praktisch vernachlässigbar.

Es ist infolge der Planung nicht zu erwarten, dass diese zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage führt.

#### **Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen des Schulbetriebes:**

Innerhalb des Plangebietes ist eine mehr als unerhebliche Nachverdichtung eines bestehenden Schulstandortes beabsichtigt.

Zum Nachweis darüber, dass es infolge der Nutzungsintensivierung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Planungsbetroffenen durch Schallimmissionen kommt, wurde die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Schulnutzung verursacht werden können, erforderlich.

Durch das Ingenieurbüro acouplan ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 5 beiliegenden Berichts über „Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen der Schulnutzung“ (Stand 19.07.2024) sind die Geräuschbelastungen untersucht worden.

Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

*„Es wurde ein Modell im EDV-Programm CadnaA zur Berechnung der Schallimmissionen erstellt, welche durch den Pausenhof, den Schulsport und den Parkplatz im Rahmen der Schulnutzung zu erwarten sind.*

*Wie die Berechnungsergebnisse aufzeigen, werden die städtebaulichen Orientierungswerte im Bestand und nach Schulerweiterung eingehalten. Durch die Schulerweiterung sind an den Immissionsorten IO 1 und IO 2 leichte Erhöhungen der Geräuschbelastung um bis zu 1.2 dB zu erwarten, wohingegen durch die Abschirmung der geplanten Baukörper an den nördlich und östlich gelegenen Immissionsorten IO 3 und IO 4 eine Reduzierung der Beurteilungspegel um 18.3 dB und 13.2 dB zu erwarten ist.*

*Im Sinne des §22 BImSchG3 sind die Geräusche der Schule nicht als schädliche Umwelteinwirkungen anzusehen und nicht zu bewerten.*

*Nach unserer gutachterlichen Einschätzung sind keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Geräuschimmissionen der Schulnutzung erforderlich.“*

#### **Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen durch Sport:**

Innerhalb des Plangebietes ist eine mehr als unerhebliche Nachverdichtung eines bestehenden Schulstandortes beabsichtigt, der unweigerlich auch mit erhöhter Auslastung der Sportanlagen innerhalb des Plangebietes verbunden sein wird.

Zum Nachweis darüber, dass es infolge der Nutzungsintensivierung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Planungsbetroffenen durch Schallimmissionen kommt, wurde die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Sportlärm verursacht werden können, erforderlich.

Durch das Ingenieurbüro acouplan ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 4 beiliegenden Berichts über „Schalltechnische Untersuchung zum Sportlärm“ (Stand 19.07.2024) sind die Geräuschbelastungen untersucht worden.

Im Bericht sind die Ergebnisse wie folgt zusammengefasst:

*„Es wurde ein Modell im EDV-Programm CadnaA zur Berechnung der Schallimmissionen erstellt, welche durch die Nutzung der Sporthalle und des dazugehörigen Parkplatzes zu erwarten sind.*

*Wie die Berechnungsergebnisse aufzeigen, werden bei dauerhaftem Einwirken der genannten Schallquellen die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) /1/ tags außerhalb und innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten eingehalten.*

*Die zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen tags außerhalb und innerhalb der morgendlichen Ruhezeiten werden ebenfalls eingehalten. Nachts ist keine Nutzung der Sportanlagen vorgesehen. Wie die Berechnungen zeigen, ist eine Nutzung des Sportplatzes für Vereinssport ebenfalls möglich.*

*Durch den geplanten Schulneubau /10/ werden die Beurteilungspegel an den nördlich und östlich gelegenen Immissionsorten IO 3 und IO 4 um 2.5 dB und 5.7 dB reduziert.*

*Nach unserer gutachterlichen Einschätzung sind keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf Sportlärm erforderlich.“*

#### **Auswirkungen infolge von Immissionen, die von außerhalb auf das Plangebietes einwirken:**

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Landesstraße L 742.

Zum Nachweis darüber, dass es für die geplanten Nutzungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen kommt, wurde die Prognose und Beurteilung der Schallimmissionen, die durch Verkehr verursacht werden können, erforderlich.

Durch die GWJ Ing.ges. für Bauphysik ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden. Gem. des als Anlage 6 beiliegenden Schalltechnischen Gutachtens – Straßenverkehrslärm- (Stand 09.08.2024) sind für die festgelegten Bauflächen die Geräuschbelastungen untersucht worden.

Im Bericht sind die Ergebnisse dargelegt und Festsetzung zu Minderung von Beeinträchtigungen abgeleitet worden. Die für den Gesamtkontext der planerischen Festsetzungen relevanten Festsetzungsempfehlungen wurden übernommen.

Es ist infolge der Planung nicht zu erwarten, dass diese zu Konflikten innerhalb dieser Gemengelage führt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch das Vorhaben keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bisherigen Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität sowie der Gesundheit der Menschen zu befürchten ist.

#### **Artenschutz**

Gemäß des § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der gesetzliche Artenschutz zu berücksichtigen. Hierbei konzentriert sich die Betrachtung darauf, ob mit dem Vorhaben die Maßgaben des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG (Zugriffsverbote) verletzt werden können. Zu betrachten sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Europäischen Vogelarten. Der Artenschutzfachbeitrag (AFB) wird als gesonderter Bericht erstellt. Im Umweltbericht werden die wesentlichen Inhalte des AFB wiedergegeben.

Der Artenschutzfachbeitrag ist als Anlage 2 Bestandteil dieser Begründung.

Zusammenfassend wird im Bericht festgestellt:

*Mit dem geplanten Vorhaben sind Eingriffe in Lebensräume von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Im vorliegenden Fachbeitrag*



wurde eine Beurteilung vorgenommen, inwieweit durch das Vorhaben die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

Nach erfolgter Relevanzprüfung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für die europäischen Vogelarten wurden mögliche Betroffenheiten der potenziell vorkommenden relevanten Arten geprüft. Dabei handelt es sich um Brutvögel und Fledermäuse des Gebiets.

Es zeigte sich, dass das Plangebiet potenzielle Habitate für frei-, nischen- und höhlenbrütende Vögel sowie Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse aufweist. Mit Umsetzung der Planung gehen ein Teil dieser Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabensbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können. Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans speziell am Erweiterungsbau Ersatznistkästen für den Verlust von nachgewiesenen Brutplätzen und Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht.

Unter der Voraussetzung, dass die in Kap. 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, sind im Geltungsbereich des Vorhabens derzeit keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt.

Die Gewährung einer Ausnahme ist nicht erforderlich.

Einer Realisierung des Vorhabens stehen somit grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.

### **Schutzgebiete, Biotop**

Durch den B-Plan werden keine Schutzgebiete direkt berührt. Südlich grenzen jedoch unmittelbar folgende Schutzgebiete an:

- Landschaftsschutzgebiet „Dahme-Heideseen“,
- Naturschutzgebiet „Löptener Fenne - Wustrickwiesen“,
- NATURA 2000: FFH-Gebiet „Löptener Fenne – Wustrickwiesen“.

Südlich direkt angrenzend sind zudem Erlenbruchwaldflächen (§30 Biotop nach BNatSchG) sowie Moorwälder (FFH-Lebensraumtyp/LRT 91D= gem. FFH-RL), die historisch einen Flusslauf (heute Wustrickgraben A) zwischen dem Teupitzer See und Großen Moddersee darstellten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Süden an das FFH-Gebiet DE 3847-301 „Löptener Fenne-Wustrickwiesen“ an. Bei Umsetzung der Planung ist auf Grund der räumlichen Nähe nicht auszuschließen, dass diese eine Wirkung auf das Schutzgebiet ausübt. Gem. Art. 6, Abs. 3 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG ist daher eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Es wurde untersucht, ob das Natura2000-Gebiet durch die Planung aufgrund der räumlichen Nähe und möglicher Wirkungsbeziehungen, erheblich beeinträchtigt werden kann. Auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen wurde zudem geprüft, ob das Vorhaben einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets auslösen kann.

Der Bericht über die Natura 2000-Vorprüfung ist als Anlage 3 Bestandteil dieser Begründung.

Zusammenfassend wird im Bericht festgestellt:

*Insgesamt konnte festgestellt werden, dass bau- und anlagebedingte Störungen oder Verluste der Lebensraumtypen des Anhang I der FFH-Richtlinie nicht durch das Bauvorhaben verursacht werden. Für die im Gebiet vorkommenden Arten des Anhang II und Anhang IV der FFH-RL sind bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen ebenso ausgeschlossen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch betriebsbedingte Wirkungen sind nicht zu erwarten.*

*Im Ergebnis der Natura2000-Vorprüfung ist festzustellen, dass eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungs- und Schutzzielen des FFH-Gebiets „Löptener Fenne - Wustrickwiesen“ gegeben ist. Eine Vertiefung durch eine weiterführende Natura2000-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.*

### **6.3. Erschließung**

Der geplante Ausbau des Schulstandortes wird Mehrverkehre verursachen.

Gem. der getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf dem Schulgelände ca. 42 PKW-Stellplätze möglich. Mit diesen Stellplätzen werden die Anforderungen an notwendige Stellplätze bei einer Richtzahl von 1Stp / Klasse erfüllt.

Weitere Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes des in Aufstellung befindlichen B-Plans „Quartier Rankenheimer Straße – Bahnhof Groß Körös“ in fußläufiger Entfernung geplant.

## **6.4. Ver- und Entsorgung**

### **Trink- und Löschwasser**

Das Schulgelände ist bereits an das Leitungsnetz angeschlossen. Die Trinkwasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Ein Versorgungsvertrag ist mit der zuständigen wasserversorgungspflichtigen Körperschaft abzuschließen.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand bedarf es für die Löschwasserversorgung einer Fördermenge von 48m³/h.

### **Abwasser/Niederschlagswasser**

Die Abwasserentsorgung in Groß Körös erfolgt dezentral. Für die Schule gibt es im Bestand eine eigene separate Kläranlage auf dem Grundstück. Die Abwasserentsorgung wird nach der prognostizierten Entwicklung über die bestehende Kläranlage nicht mehr möglich sein. Die Erweiterung der bestehenden Kläranlage ist am bestehenden Standort innerhalb des Plangebietes beabsichtigt. Im B-Plan sind die hierfür erforderlichen Flächen festgesetzt.

Es ist geplant, dass das gereinigte Abwasser vollständig über eine Rigole innerhalb des Plangebietes versickert wird.

Das auf den Plangebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 zu beachten (DWA 2005). Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zur Versickerung vor Ort gebracht werden.

Für den temporären Schulcontainer sowie die Sporthalle liegen befristete wasserrechtliche Erlaubnisse zur Niederschlagswasserversickerung vor. Für die künftige Erweiterung der Schule inkl. Neubau von Bewegungs-, Schulhof- und Sportflächen werden Versickerungsanlagen vorgehalten. Im Zuge nachfolgender Genehmigungsverfahren (Bauantrag) wird ein Gesamtentwässerungskonzept für das gesamte Schulgelände erstellt und die wasserrechtliche Erlaubnis nach dem technischen Regelwerk DWA-A 138 beantragt. Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 für einen Starkregenfall wird zur Prüfung beigelegt.

Es werden dezentrale Maßnahmen zum Rückhalt und zur ortsnahe Bewirtschaftung des Regenwassers zur Anwendung kommen. Im vorliegenden standortbezogenen Baugrundgutachten wird festgestellt, dass die natürlichen Gebietseigenschaften und Grundwasserstände einer Versickerung des Regenwassers grundsätzlich nicht entgegenstehen.

Der Schutz des Grundwassers soll durch die Passage des Niederschlagswassers durch eine ausreichend mächtige ungesättigte Zone gewährleistet werden. Zwischen Unterkante Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand soll ein Abstand von 1,00m eingehalten werden. Der MHGW kann gem. Baugrundgutachten am Standort mit ~ 34.3 m ü. NHN angenommen werden, so dass die Sohlen der Versickerungsanlagen nicht tiefer als 35.30 m ü. NHN angeordnet werden dürfen.

Im Hinblick auf die spezifischen Boden- und Grundwasserverhältnisse ergeben sich für die nördlich des Sportplatzes gelegenen Areale keine Einschränkungen bei der Wahl der Versickerungstechnologie (Gräben, Mulden, Rigolen).

Im Bereich des Sportplatzes wird infolge der hohen Grundwasserstände auf möglichst flache Systeme orientiert werden. (beispielsweise begrünte Sickermulden).

Die Versickerung des Regenwassers („Bemessungsregen“, d.h. Regenereignis mit einer Häufigkeit von 5 Jahren) soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen.

Bei der Anlage der Entwässerungseinrichtungen und der Geländemodellierung muss Vorsorge getroffen werden, dass im Fall von Starkregenereignissen das überschüssige Regenwasser („Jahrhundertregen“) schadlos abfließen kann, ohne dass eine Beeinträchtigung Dritter bzw. von Gebäuden zu besorgen ist. Dies soll durch entsprechende Geländemodellierungen und einen Überlauf in das südlich des Sportplatzes gelegene Niederungsgebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Dies ist in die Natura 2000 – Vorprüfung (Anlage 3 zu dieser Begründung) eingestellt und geprüft worden. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes infolge der Ableitung von Regenwasser bei Starkregenereignissen ist hiernach nicht zu befürchten.

Die geplante Regenwasserbewirtschaftung ist somit sinnvoll und möglich. Die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs sind nachweislich gegeben und durch entsprechende textliche Festsetzung gesichert.

## **6.5. Flächen und Objekte des Denkmalschutzes**

Bodendenkmale, Baudenkmale, Gartendenkmale oder technische Denkmale im Sinne des BbgDSchG sind im Plangebiet nicht bekannt.

## **6.6. Altlasten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG.

**Infolge der Aufstellung des B-Plans sind nachzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die der Aufstellung des B-Plans entgegenstehen.**

## **7. Verfahren**

Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im Regelverfahren gem. BauGB.

## **8. Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

**Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist