

ANSPRECHPARTNER:IN

Dipl.-Ing. Ludwig Gölling

DATUM

14.11.2025

PLANAUFSTELLEDE KOMMUNE

Gemeinde Schulzendorf

Richard-Israel-Straße 1

15732 Schulzendorf

BEARBEITUNG

Gölling Götzelmann Architektur- und

Ingenieurgesellschaft mbH

Bölschestraße 10, 12587 Berlin

Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 18 – “Kita Brückenstraße“

Geltungsbereich Flurstücke 308, 309 und 310 in der Flur 14
Gemarkung Schulzendorf

Verfahrensstand: Vorentwurf für die frühzeitige Beteiligung
Version 1.1

1.	Einführung.....	4
1.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.2.	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Ausgangssituation.....	4
2.2.	Bebauung und Nutzung.....	5
2.3.	Erschließung.....	5
2.4.	Ver- und Entsorgung.....	6
2.5.	Eigentumsverhältnisse.....	6
3.	Planungsbindungen.....	6
3.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2.	Landes- und Regionalplanung	6
3.3.	Flächennutzungsplanung	7
3.4.	Landschaftsplanung	7
3.5.	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)	7
3.6.	Fachplanungen	7
4.	Planungskonzept.....	7
4.1.	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
4.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung).....	7
5.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	7
5.1.1.	Art der Nutzung.....	8
5.1.2.	Maß der Nutzung.....	8
5.1.3.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
5.2.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
5.3.	Gemeinbedarfsflächen	10
5.4.	Grünflächen	10
5.5.	Pflanzbindungen.....	11
5.6.	Ausgleichsmaßnahmen.....	11

5.7.	Gestaltungsregelungen.....	11
5.8.	Kennzeichnungen	11
6.	Umweltbericht.....	11
6.1.	artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung.....	11
7.	Auswirkungen der Planung.....	12
7.1.	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	12
7.2.	Gemeinbedarfseinrichtungen	12
7.3.	Verkehr	12
7.4.	Ver- und Entsorgung.....	12
7.5.	Bodenordnende Maßnahmen.....	12
7.6.	Kosten und Finanzierung	13
8.	Verfahren.....	13
9.	Rechtsgrundlagen.....	13

1. Einführung

1.1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich im süd-östlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Schulzendorf. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Flurstücke 308, 309 und 310 in der Flur 14 in der Gemarkung Schulzendorf und weist eine Größe von 3.220m² auf. Die drei Flurstücke befinden sich auf der Ecke Brückenstraße/Herweghstraße.

1.2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Schulzendorf beabsichtigt im Bereich des Planungsgebietes eine Kindertagesstätte für 100 Kinder zu errichten. Grund für die Errichtung einer weiteren Kindertagesstätte im Gemeindegebiet ist die Bedarfsplanung und deren dort ausgewiesener Bedarf an Kindertagesstättenplätzen welche durch die bestehenden Einrichtungen nicht gedeckt werden können.

Zwar ist die Errichtung von Kindertagesstätten in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, jedoch hat eine Vorprüfung ergeben, dass die geplante Kindertagesstätte sich nicht in das Einfügegebot des § 34 BauGB einordnet.

Ziel der Planung ist daher die Schaffung von Baurecht für eine Kindertagesstätte in einem Allgemeinen Wohngebiet.

2. Ausgangssituation

2.1. Stadträumliche Einbindung

Die Gemeinde Schulzendorf liegt im Südosten der Bundeshauptstadt Berlin im Norden des Landkreises Dahme-Spreewald. Sie grenzt im Osten an den Berliner Ortsteil Schmöckwitz (Bezirk Treptow-Köpenick) sowie den Gemeinden Eichwalde und Zeuthen. Im Westen befindet sich die Gemeinde Schönefeld mit dem überregional bedeutsamen Flughafen BER. Die Gemeinde Schulzendorf verfügt selbst über keine amtlich ausgewiesenen Ortsteile.

Das Plangebiet befindet mitten in einem Siedlungsgebiet im Südöstlichen Teil der Gemeinde Schulzendorf. Im Südosten wird das Plangebiet von der Brückenstraße, im Nordosten von der Herweghstraße eingegrenzt. Beide Straßen sind Gemeindestraßen.



2.2. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt. Im Plangebiet befinden sich fünf eingeschossige Lauben. Die Lauben dienen dem Freizeitaufenthalt und sind baufällig.



2.3. Erschließung

motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird von der Brückenstraße und der Herweghstraße erschlossen.

öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene S-Bahnhof ist der S-Bahnhof Zeuthen, welcher außerhalb des

Gemeindegebietes liegt. Der S-Bahnhof ist 1,7 km vom Plangebiet entfernt und damit fußläufig erreichbar. Die am S-Bahnhof verkehrenden Linien schaffen eine Verbindung zum Stadtgebiet Berlin und zu den südlichen Städten Wildau und Königs Wusterhausen. In der näheren Umgebung mit Entfernungen von rund einem Kilometer befinden sich die Bushaltestellen Schulzendorf Kita, Schulzendorf Otto-Krien-Straße, Zeuthen Waldpromenade und Schulzendorf Bremer Straße mit den Linien 731, 734, 735, 736, 738, 741 und N36.

Rad- und Fußverkehr

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße und Herweghstraße an das Fußwegenetz angeschlossen.

Ein Anschluss an das kommunale Radwegenetz besteht derzeit nicht.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf vom 16.06.2008 weist die Brückenstraße und Herweghstraße im Bereich des angrenzenden Plangebietes als Radverkehrsachse aus.

Nach dem Maßnahmenkatalog der Gemeinde Schulzendorf aus dem Konzept für sichere Schul-, Geh- und Radwege von 2021 ist ein Ausbau der Brückenstraße und Herweghstraße für den Radverkehr nicht geplant.

2.4. Ver- und Entsorgung

Auskünfte der Versorger liegen nur zum Teil vor:

- Trinkwasser liegt gemäß Auskunft vom 16.09.2025 einfach an (40 PEHD).
- Abwasser liegt gemäß Auskunft 16.09.2025 dreifach an.
- Auskunft über Strom liegt nicht vor.
- Auskunft über Gas liegt nicht vor.
- Auskunft über Telekommunikation liegt nicht vor.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Alle drei Flurstücke im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schulzendorf.

3. Planungsbindungen

3.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

3.2. Landes- und Regionalplanung

Schulzendorf gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, die für die Regionalplanung zuständig ist. Die Regionalen Planungsgemeinschaft weist Schulzendorf als Grundfunktionalen Schwerpunkt (GSP) aus.

Die Landes- und Regionalplanung ist im Kontext nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass der aus Landes- und Regionalplanung hervorgegangene Flächennutzungsplan mögliche Konfliktpunkte aufzeigt.

3.3. Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schulzendorf vom 16.06.2008. Durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 02.07.2008 trat der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schulzendorf in Kraft.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus.

Neben der Ausweisung als Radverkehrsachse (siehe hierzu auch 2.3 Erschließung) kennzeichnet der Flächennutzungsplan die Brücken- und Herweghstraße als Alleen gemäß § 31 BbgNatSchG.

3.4. Landschaftsplanung

Planungen sind im Planbereich nicht bekannt.

3.5. Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde (Rahmenpläne)

Planungen sind im Planbereich nicht bekannt.

3.6. Fachplanungen

Planungen sind im Planbereich nicht bekannt.

4. Planungskonzept

4.1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeindevertretung verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, im Planbereich eine Kindertagesstätte zu errichten. Die Kindertagesstätte soll Platz für 100 Kinder bieten und den Bedarf an Betreuungsplätzen sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dem Zweck, zur Errichtung der Kindertagesstätte, von der ortsüblichen Anzahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl abzuweichen.

4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan von 2008 heraus entwickelt. Im Bereich des Plangebietes des aufzustellenden Bebauungsplanes weist dieser ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus. Kindertagesstätten sind in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die geplante Kindertagesstätte stellt eine soziale Einrichtung dar, die der wohnortnahen Versorgung dient und mit der dargestellten Nutzung vereinbar ist.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1. Nutzung der Baugrundstücke

Für die geplante Kindertagesstätte wurde im Rahmen eines VGV-Verfahrens im März 2025 eine Planung für eine Kindertagesstätte aufgestellt. Diese Planung dient als Begründung für die vorgenommenen Festsetzungen der Art der Nutzung, dem Maß der Nutzung, sowie der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche.

5.1.1. Art der Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Betreuungsstätte gewidmet.

Nach Wunsch des Geschäftsbereiches 2 Bau und Öffentliche Ordnung der Gemeindeverwaltung, sind in Bereichen des Gemeinbedarfes mit der Bezeichnung "Betreuungsstätte" Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung zulässig.

5.1.2. Maß der Nutzung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) der v.g. Planung für die zweigeschossige Kindertagesstätte für 100 Kinder liegt bei ungefähr 1.400m^2 (2 Geschosse * 700m^2 Brutto-Grundfläche).

Um die Möglichkeit einer Aufstockung auf drei Vollgeschosse offenzuhalten, empfiehlt die Gemeindeverwaltung, eine Brutto-Grundfläche (BGF) von 2.100m^2 (3 Geschosse * 700m^2 Brutto-Grundfläche) zugrunde zu legen.

Aufgrund der Grundstücksfläche von 3.220m^2 wird daher eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

5.1.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an die benachbarte Bestandsbebauung wird eine offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Diese Bauweise ist ortstypisch und entspricht der Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Auf Grundlage des § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe erfolgte durch Festlegung der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Im Plangebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die v.g. Planung der Kindertagesstätte sieht nur eine zweigeschossige Bebauung vor. Ein eventuell späterer größerer Flächenbedarf könnte durch eine Aufstockung realisiert werden.

Die überbaute Fläche der Hauptanlagen der v.g. Planung beträgt rund 870m^2 . Die der Nebenanlagen beträgt rund 510m^2 .

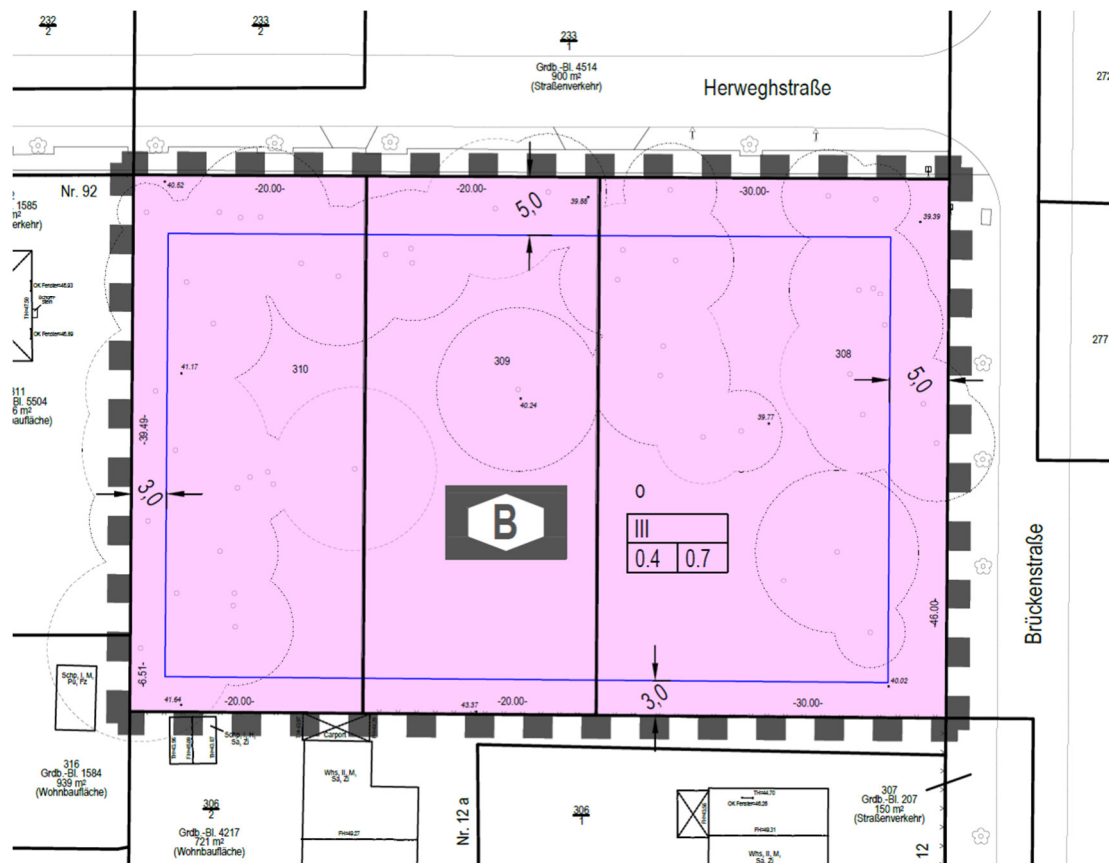
Die Gemeindeverwaltung sieht einen Stellplatzbedarf für PKWs, welcher über die geforderte notwendige Mindestanzahl der Stellplatzsatzung der Gemeinde Schulzendorf hinausgeht. Die Planung geht von sechs Gruppenräumen aus. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde, welche am 20.04.2005 durch die Gemeindevertretung beschlossen wurde, ist je Gruppenraum ein Stellplatz einzurichten. Daher sind nach Vorgabe der Satzung sechs Stellplätze einzurichten. Die Gemeindeverwaltung sieht einen Bedarf von insgesamt 18 Stellplätzen. Dadurch erhöht sich die von Nebenanlagen überbaute Fläche erheblich. Daher wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) ist etwa doppelt so hoch wie die Grundflächenzahlen der Bebauungen in der unmittelbaren Umgebung, welche vorwiegend aus Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,2 bestehen.

Die höhere Grundflächenzahl (GRZ) ist mit dem Flächenbedarf einer Kindertagesstätte für 100 Kinder am Standort begründet. Die höhere Grundflächenzahl (GRZ) rechtfertigt sich durch den herausstellenden Charakter der sozialen Einrichtung, die der wohnortnahen Versorgung dient. Aufgrund der offenen Bauweise ist von einer das ortstypische Bild einschränkenden Wirkung nicht auszugehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen beschränkt. Die Baugrenze ist aus der umgebenen Bebauung heraus entwickelt.

Die Begrenzung der Versiegelung erfolgte auf der Grundlage der v.g. Planung für die erforderliche Bebauung. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist ausgeschlossen. Nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind wasserdurchlässige Spielflächen (Sandflächen) und erforderliche Regenwasserversickerungsanlagen. Des Weiteren muss das Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben, dies erfordert einen entsprechenden Flächenbedarf.



5.2. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Plangebiet nicht bekannt.

Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden nicht getroffen.

5.3. Gemeinbedarfsflächen

Der gesamte Geltungsbereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Betreuungsstätte festgesetzt. Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 3.220m². Dies umfasst die Flächen für bauliche Anlagen sowie die Grundstücksfreiflächen, die für eine Nutzung als Spiel- und Freibereich sowie für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt werden.

Damit wird der Gemeinbedarfsstandort als wichtiger gemeindlicher Versorgungsbaustein für das südliche Gemeindegebiet langfristig gesichert.

5.4. Grünflächen

Grünflächen sind im Sinne des natürlichen Klimaschutzes herzustellen. Ziel ist es über Maßnahmen zur Förderung der biologischen Vielfalt einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und auf diese Weise unsere Städte und Gemeinden zukunftsfähiger und lebenswerter zu machen. Der Schutz des Klimas und die Bewahrung der Artenvielfalt sind zentrale Aufgaben, um die Lebensgrundlagen zu schützen. Gesunde Ökosysteme sind Voraussetzung für den Klimaschutz und die Anpassung an die Klimakrise. Naturnah gestaltete Grünflächen, Bäume und Parkanlagen können Regenwasser aufnehmen, speichern und insbesondere im Sommer durch Verdunstung und Verschattung für wertvolle Abkühlung sorgen. Gesunde Ökosysteme speichern Kohlenstoff und bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Durch gezielte Investitionen in die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt wird ein wichtiger Beitrag zum natürlichen Klimaschutz auch im Siedlungsbereich geleistet werden.

Vor diesem Hintergrund sollen alle bereits vorhandenen Grünstrukturen möglichst weitestgehend erhalten bleiben. Zur Sicherung der Zielsetzung eines natürlichen Klimaschutzes sind folgende Festsetzungen zur naturnahen Begrünung des Grundstückes der Kindertagesstätte Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Begrünung nicht versiegelter Grundstücksflächen
- Dachbegrünungen
- Begrünung von Stellplätzen
- Ausschluss von Schottergärten
- Begrünung von Einfriedungen

Durch Festsetzung zur Begrünung wie z. B. der Dachbegrünung kann ein Teil der Verluste durch die flächenhaften Versiegelungen aufgefangen und ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung im Sinne eines natürlichen Klimaschutzes geleistet werden. Das gleiche

gilt auch für die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen für Mitarbeiter:innen und Besucher:innen wie auch für Einfriedungen sowie den Ausschluss von Schottergärten. Diese Festsetzungen dienen zur Minderung der Auswirkungen der zulässigen (und erforderlichen) Versiegelung der Grundstücksflächen (Biodiversität, Bodenfunktion, Versickerung, Regenwasserrückhaltung, Kleinklima, Ortsbild).

5.5. Pflanzbindungen

Alle bestehenden Bäume im Planbereich werden durch eine Pflanzbindung planzeichnerisch gesichert. Damit wird die vorhandene Bepflanzung als Teil der bestehenden öffentlichen Grünfläche und ihres das Ortsbildprägende Gesamterscheinungsbildes gesichert. Die Aufenthaltsqualität der Kindertagesstätte für den Freibereich wird aufgewertet und ein Beitrag zur Klimaanpassung der Gemeinde geleistet (Grünstrukturen, Schattenbildung, Kühlungseffekte u.a.). Die Pflanzbindung stellt sicher, dass die Bäume als integraler Bestandteil der öffentlichen Grünflächen erhalten bleiben und somit die ökologischen, kleinklimatischen und sozialen Vorteile langfristig gesichert sind. Die Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Exemplare sind zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich ortstypische einheimische Arten zu verwenden. Bei der Auswahl der Pflanzen sind klimaresiliente Arten zu bevorzugen.

5.6. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nach der Eingriffs- Ausgleichsregelung zu ermitteln und umzusetzen.

5.7. Gestaltungsregelungen

Es werden keine Gestaltungsregeln festgesetzt.

5.8. Kennzeichnungen

Kennzeichnungen, z.B. von Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen, sind nicht vorgenommen worden, da sie nicht bekannt sind.

6. Umweltbericht

6.1. artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung

Die Artenschutzprüfung untersucht, ob durch das Planungsvorhaben die artenschutzrechtlichen Anforderungen der §§ 44 BNatSchG in Zusammenhang mit Artikel 12 und 13 der FFH-Richtlinie sowie Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie für die nachgewiesenen streng geschützten Arten eingehalten werden. Die artenschutzrechtlichen Belange werden entsprechend der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Potenzialabschätzung bearbeitet. Grundlage dieser Potenzialabschätzung ist eine Begehung des Planungsraumes sowie eine Biotoptypenkartierung. Ergänzend werden die bestehenden Gebäude auf ihr Potenzial untersucht, ob diese Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Tierarten oder europäischer Vogelarten enthalten können. Aufgrund der Begehung sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

offensichtlich, die nicht durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgt aufgrund einer flächendeckenden Begehung des Plangebietes des Planungsraumes. Das Ergebnis wird in einer Biotoptypenkartierung dokumentiert. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt auf Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007). Zur Dokumentation der einzelnen im Gebiet erfassten Biotoptypen werden diese textlich beschrieben. Von ausgewählten Biotoptypen werden Fotos angefertigt. Eine Artenliste aller im Gebiet nachgewiesenen Pflanzenarten und Biotoptypen wird für die artenschutzfachliche Prüfung sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zur Verfügung gestellt.

Das Vorgehen wurde am 06.08.2025 zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und Herrn Dipl.-Biol. Frank W. Henning vereinbart.

7. Auswirkungen der Planung

7.1. Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Im Plangebiet findet derzeit keine Nutzung statt. Auswirkungen können daher nicht festgestellt werden.

7.2. Gemeinbedarfseinrichtungen

Negative Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen können nicht ausgemacht werden. Vielmehr wird deren Stellung durch die Neuausweisung im Gemeindegebiet gestärkt.

7.3. Verkehr

Die Errichtung der Kindertagesstätte wird mit der Betriebsaufnahme Auswirkungen auf den Verkehr haben. Das Personal der Kindertagesstätte als auch die Kinder selbst und deren Eltern, die sie in der Regel in die Kindertagesstätte bringen und auch von dort wieder abholen, werden das Verkehrsaufkommen erhöhen.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen eine belastende Wirkung auf den Verkehr haben werden. Die beiden, an das Plangebiet angrenzenden Sammelstraßen im Wohngebiet Brücken- und Herweghstraße, weisen ein großzügiges Straßenprofil mit reichlich Stellplatzflächen auf.

7.4. Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sind nicht auszumachen. Es ist davon auszugehen, dass die Bedarfe insbesondere bei der Ver- und Entsorgung von Trink- und Abwasser, Strom, sowie Müll und Wertstoffen durch die bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme bedient werden können.

7.5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen oder notwendig.

7.6. Kosten und Finanzierung

8. Verfahren

Es wird ein Regelverfahren nach § 2-10 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung wird wie in 6.1 beschrieben durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sollen mit dem Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch BauGB

Baunutzungsverordnung BauNVO

Planzeichenverordnung PlanZV

Brandenburgische Bauordnung BbgBO