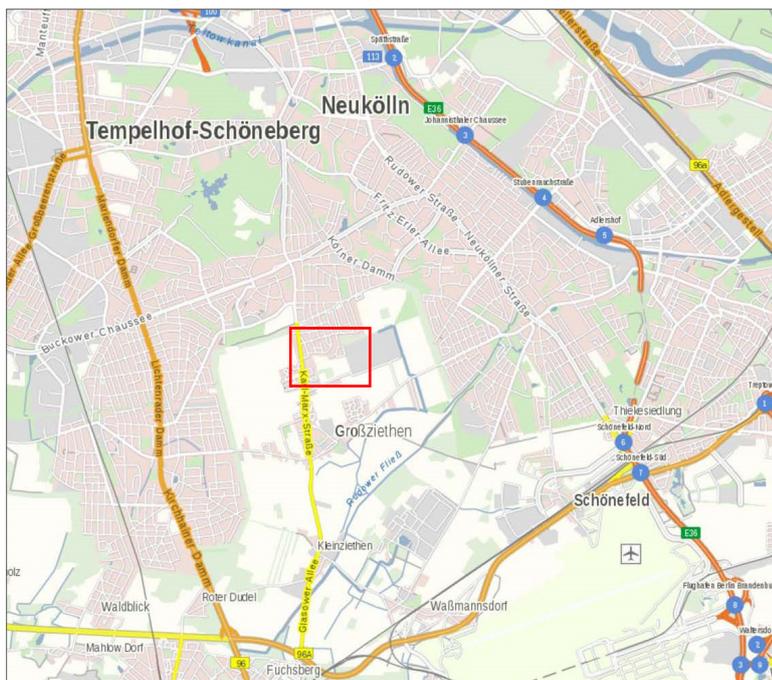




Gemeinde Schönefeld  
Ortsteil Großziethen



## Bebauungsplan 02/19

### „Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt“

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Entwurf - 19.12.2024

**Auftraggeber** Gemeinde Schönefeld  
Der Bürgermeister  
Hans-Grade-Allee 11  
12529 Schönefeld

**Auftragnehmer** Wieferig & Suntrop  
Stadtplanung – Städtebau - Projektentwicklung  
Potsdamer Straße 12b  
14513 Teltow

---

Inhalt	Seite
Teil I Begründung zum Bebauungsplan	4
<b>1 Anlass und Aufgabestellung</b>	<b>4</b>
<b>2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung</b>	<b>5</b>
2.1 Ziel und Zweck der Planung	5
2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen	5
2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	7
2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes	7
2.3.2 Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zu der Abstimmung mit den Nachbargemeinden	7
2.3.3 Anpassung des Geltungsbereiches	7
2.3.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	7
2.3.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	7
2.3.6 Entwicklung des Konzeptes für den Spiel- und Erholungspark	8
2.3.7 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8
2.3.8 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	8
<b>3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
3.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)	8
3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)	9
3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)	9
3.4 Regionalplan	9
3.5 Flächennutzungsplan	9
3.6 Bebauungspläne	10
3.7 Lärmimmissionen	10
<b>4 Plangebiet</b>	<b>11</b>
4.1 Lage des Plangebietes	11
4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes	11
4.3 Bestandssituation	11
4.4 Eigentumsverhältnisse	11
4.5 Wald nach Waldgesetz	12
4.6 Altlasten	12
<b>5 Eingeholte Fachgutachten</b>	<b>12</b>
5.1 Baugrund	12
5.2 Entwässerung	12
5.3 Artenschutzfachbeitrag	13

5.4	Immissionen	13
5.4.1	Beurteilungspegel und Schutzziele	13
5.4.2	Bewertung	14
<b>6</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt"</b>	<b>15</b>
6.1	Art der Nutzung – Grünfläche	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.3	Erschließung	17
6.4	Flächen für Aufschüttungen	17
6.5	Umweltbelange	18
6.5.1	Ausgleich für den baulichen Eingriff	18
6.5.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	18
6.5.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.5.4	Nachrichtliche Übernahme	21
6.5.5	Hinweise	21
<b>7</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>22</b>
7.1	Landesplanung	22
7.2	Immissionen	22
7.3	Auswirkungen auf die Umwelt	22
7.4	Erschließung	22
7.5	Siedlungsentwicklung	23
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>9</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Kosten</b>	<b>24</b>

## Teil I Begründung zum Bebauungsplan

### 1 Anlass und Aufgabestellung

Kinder haben das Recht zu spielen – so steht es in der UN-Kinderrechtskonvention und auch die Gemeinde Schönefeld macht sich für dieses Recht stark. Daher hat die Gemeinde Schönefeld ab dem Jahr 2010 mit der Spielplatzbedarfsplanung zunächst die Angebotssituation zu öffentlich zugänglichen Spielplätzen prüfen lassen, um dann auf der Grundlage der Spielplatzkonzeption (Juli 2011) die festgestellten Defizite beheben zu können. In der Untersuchung verschiedener Standort- und Nutzungsvarianten ist unter anderen festgestellt worden, dass in dem Ortsteil Großziethen ein sehr hohes und im Bereich der Gartenstadt – Nord und Süd – ein hohes Spielflächendefizit besteht. Das Defizit an Spielflächen umfasst dabei Spielbereiche für sämtliche Altersgruppen.

Der geschätzte Flächenbedarf wird mit 250 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> für die Altersgruppe der null- bis fünfjährigen Kinder und 1.500 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> für Mehrgenerationen-Spielflächen ( 0 - 12jährige Kinder) angegeben. Im Ergebnis der Spielplatzkonzeption ist seinerzeit eine gemeindeeigene Fläche südlich der Ernst-Thälmann-Straße / Ecke Lessingring für die Entwicklung eines Mehrgenerationen-Spielbereiches empfohlen worden, die jedoch aufgrund von Besitzverhältnissen nicht für diese Zwecke genutzt worden ist. Eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes an der Straße Am Schulzenpfuhl soll nach der geltenden Beschlusslage nicht erfolgen.

In Folge der Selbstbindungsbeschlüsse zu den informellen Planungen hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld in ihrer Sitzung vom 6. März 2019 daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" beschlossen. Mit diesem Bebauungsplan soll die erforderliche wohnungsnaher Spiel- und Aufenthaltsqualität in Großziethen verbessert werden.

Dabei haben sich die Gemeindevertreter auch von dem Ziel leiten lassen, die so genannten weichen Standortfaktoren auszubauen. Denn insbesondere der Ortsteil Großziethen profitiert seit vielen Jahren von den Zuzügen der Gemeinde. So ist dort die Einwohnerzahl seit dem Jahr 1990 um 6.969 Personen und damit um 84 v.H. gestiegen (Stand 2019). Nach den Analyseergebnissen der Spielplatzkonzeption handelt es sich dabei überwiegend um Familien mit Kindern. Der Trend wird von den aktuellen Bevölkerungsdaten (Stand: 30.06.2022) der Gemeinde Schönefeld trotz eines geringen Rückgangs in der Altersgruppe 0-6 Jahre und 7-12 Jahre bestätigt. Insgesamt leben mit o.a. Stand gut 1.600 Kinder und Jugendliche in Großziethen, davon 540 in der Altersgruppe 0-6 Jahre, 539 in der Altersgruppe 7-12 Jahre und 607 in der Altersgruppe 13-18 Jahre.

Der aus der Bevölkerungsentwicklung insgesamt resultierende baupolitische Auftrag der Gemeinde Schönefeld wird durch die Ausweisung neuer Baugebiete wahrgenommen. Damit sich die Einwohner in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld wohlfühlen und sich damit identifizieren, sollen nunmehr räumlich nahegelegene Freizeit- und Kulturangebote geschaffen werden. In diesem Zusammenhang hat die Gemeinde dem festgestellten Angebotsdefizit für Kinder und Jugendliche bereits durch einige Angebote entgegengewirkt, die mit der vorliegenden Planung vervollständigt werden sollen. Zentrale Elemente des Spielparkes werden neben den Spielflächen grüne Rückzugsräume sein, die zu Aufenthalt und Kommunikation einladen.

Mit diesem zusätzlichen Angebot an öffentlichen Spiel- und Sportflächen kommt die Gemeinde Schönefeld ihrer sozialpolitischen Verpflichtung nach, Angebote für die Förderung der sozialen, motorischen und kognitiven Entwicklung von Kindern zu schaffen.

Denn mittels Studien ist festgestellt worden, dass Spielplätze zu den wichtigsten Orten für die Entwicklung der Kinder außerhalb des häuslichen Bereiches gehören: Das

Sozialverhalten, das Kinder auf dem Spielplatz entwickeln, wird zu Fähigkeiten, die bis in ihr Erwachsensein wirksam werden. Die meisten Formen des Spiels sind für eine gesunde Entwicklung wesentlich, aber freies, spontanes Spiel, wie es auf Spielplätzen auftritt, ist die vorteilhafteste Art des Spiels. Nach den Ergebnissen sind Spielplätze die Bildungsorte, die die Vorbereitung auf das Leben fördern.

Die Spielmöglichkeiten sollen durchaus in verschiedenen Spielbereichen angelegt werden, so dass eine Kombination mit Freiflächen sowie Flächen für die Kommunikation und den Aufenthalt entstehen können. In dieser Kombination dient die Fläche der Naherholung für sämtliche Altersgruppen.

Es hat sich herausgestellt, dass im Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser in der Gartenstadt innovative Lösungen gefunden werden sollten. Allein für die bestehende Bebauung ist ein Notüberlauf von 260 l/s vorzusehen. Werden weitere Flächen baulich entwickelt, erhöht sich der Bedarf entsprechend. Das anfallende Regenwasser wird als ein Gestaltungselement mit Wasserlauf und Wasserspielplatz innerhalb des Spiel- und Erholungsparks genutzt. Damit das Element Wasser auch in den trockenen Wetterphasen erlebbar ist, soll das Regenwasser in einer unterirdischen Zisterne gereinigt gesammelt und für die Vernässung genutzt werden. Gleichzeitig dient die Zisterne als Notüberlauf für die Entwässerung der Gartenstadt, so dass eine vom Wetter weniger abhängige Nutzung möglich ist.

## **2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Spiel- und Freiflächenangebot in dem Ortsteil Großziethen der Gemeinde Schönefeld ergänzt und weiter qualifiziert werden.

Auch zukünftig sollen diese so genannten weichen Standortfaktoren entsprechend der Förderung einer familienfreundlichen Gemeinde und der Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten für die Bewohner mit ihrem Wohnstandort weiter ausgebaut werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für eine öffentliche Grünfläche mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen,
- Grünordnerischer Ausgleich des baulichen Eingriffs.

### **2.2 Erfordernis der Planung und Planungsalternativen**

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind.

Der Ortsteil Großziethen der Gemeinde Schönefeld hat sich in den vergangenen Jahren deutlich positiv entwickelt. Dabei sind die Zuzüge insbesondere durch Familien mit Kindern verschiedenen Alters geprägt, für die weitere Angebote für die wohnungsnaher Erholung geschaffen werden sollen. Damit kommt die Gemeinde Schönefeld ihrer kommunalen Selbstverwaltungsaufgabe gemäß § 2 Absatz 2 Satz 1 und 2 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg nach:

"Zu den Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft gehören unter anderem die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung [...] und die Entwicklung der Freizeit- und Erholungsbedingungen...".

Um dieser Aufgabe nachkommen zu können, hat die Gemeinde Schönefeld zunächst eine Spielplatzbedarfsplanung beauftragt, deren Ziel die Bestandsanalyse an öffentlich zugänglichen Kinderspielplätzen und Jugendspielanlagen war. Im Ergebnis hat der Fachgutachter unter anderen festgestellt, dass im Ortsteil Großziethen die Neuanlage von zahlreichen bzw.

umfangreichen Kinder- und Jugendspielanlagen erforderlich ist, um das festgestellte Defizit aufzufangen.

Mit der anschließenden Spielplatzkonzeption hat die Gemeinde Schönefeld die Standorte mit Zielen zu den jeweiligen Nutzungskonzepten sowie den Planungsempfehlungen beschlossen. Dabei hat sie sich auch für einen Standort in der Gartenstadt im Bereich Ernst-Thälmann-Straße / Ecke Lessingring entschieden. Denn insbesondere in der Gartenstadt mit ihrem hohen Anteil an Familien mit Vorschul- und Schulkindern ist eine qualitativ und quantitativ schlechte Spielflächenausstattung festgestellt worden.

So sind die vorhandenen Spielplätze in der Helga-Hahnemann-Siedlung nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben für den Geschosswohnungsbau errichtet worden und eignen sich aufgrund ihrer Größe und Ausstattung nicht für eine öffentliche Nutzung. Die nach den gutachterlichen Ergebnissen empfohlene Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes an der Straße Am Schulzenpfuhl / Ecke Lindenstraße ist aufgrund der räumlich engen Verhältnisse politisch nicht gewünscht und demnach bis heute nicht umgesetzt worden. Aufgrund bestehender Besitzverhältnisse kann die ursprünglich avisierte Fläche an der Ernst-Thälmann-Straße / Ecke Lessingring nicht für die Nutzung als Spielplatz vorgesehen werden.

Dagegen lässt sich mit einer großzügig dimensionierten Fläche die Versorgung des Quartiers Gartenstadt zentral organisieren und Spielbereiche anlegen, die von den Kindern akzeptiert werden. Gleichzeitig sollen Aufenthalts- und Kommunikationsräume für die Naherholung entstehen.

Die so genannte Nullvariante stellt ebenfalls keine Alternative dar, weil die Gemeinde Schönefeld die Freizeit- und Erholungsbedingungen als Teil des Gemeinwesens schaffen muss. Darüber hinaus ist die vorhandene Spielflächenausstattung nach den Ergebnissen der Spielplatzbedarfsplanung ungenügend und für öffentliche Zwecke nicht geeignet. Die bislang beabsichtigten Erweiterungs- und Ergänzungsabsichten sind nicht umgesetzt worden. Es ist auch absehbar, dass sie in naher Zukunft nicht umgesetzt werden können. Dagegen eignet sich der vorliegende Geltungsbereich für die Nutzung als Spiel- und Erholungsfläche in besonderem Maß. Denn mit seiner zentralen Lage zu Wohnsiedlungsquartieren mit nennenswertem Bevölkerungsanteil und der fußläufigen Erreichbarkeit ist er relativ gefahrlos selbst für unbegleitete Kinder zu erreichen. Mit den lt. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes weiterhin beabsichtigten Siedlungsergänzungen kommt der geplanten Grünfläche darüber hinaus eine städtebaulich gliedernde Funktion zu.

Die konkrete Nutzung der Fläche für Spiel, Erholung, Naturraum und die Wegebeziehungen ist in einem Planungsprozess mit intensiver Beteiligung der Anwohner und Interessierten definiert worden. In einem Zeitraum von gut einem Jahr ist durch Gespräche, Planungswerkstätten vor Ort, die Auswertung und Diskussion von Zwischenergebnissen und die daran anschließende Befürwortung des Nutzungskonzeptes durch die Gemeindevertretung dargelegt worden. Die Kernpunkte sind:

- Erhalt und Stärkung des Vegetationssaums als Sicht- und Lärmschutz entlang der bestehenden Wohnbebauung
- Anpflanzung von klimaangepassten und heimischen Gehölzen im restlichen Park jedoch bei Erhalt einer offenen Mitte
- Wildwiese mit bestäuberfreundlichen Pflanzen
- Ruderale Wiese mit Sträuchern als Lebensraum für Tiere
- Liegewiese für Erholungssuchende
- Schaffung von Versickerungsflächen für Starkregenereignisse
- Integration einer übergeordneten Radwegeverbindung
- Ruhiger Spazierweg als Rundweg
- Spiel- und Bewegungsangebote für mehrere Generationen

Die Errichtung eines Spiel- und Erholungsparks einschließlich der dafür erforderlichen Ausstattung ist ohne bauplanungsrechtliche Grundlage nicht zu erzielen. Denn es handelt sich um eine Fläche im Außenbereich nach § 35 BauGB. Nach dessen Maßgaben handelt es sich bei der Herstellung eines Spiel- und Erholungsparks nicht um ein privilegiertes Vorhaben, das regelmäßig wegen seiner besonderen Anforderungen nur im Außenbereich ausgeführt werden soll.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich demnach nicht. Denn die Gemeinde Schönefeld hat ihre Gemeinwesenaufgaben wahrzunehmen. In diesem Zusammenhang hat sie durch Fachleute sämtliche Alternativen prüfen und gewichten lassen.

## **2.3 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand**

### **2.3.1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 6. März 2019 die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### **2.3.2 Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie zu der Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 6. März 2019 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" beschlossen.

### **2.3.3 Anpassung des Geltungsbereiches**

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 23. März 2022 die Erweiterung des Geltungsbereiches zu dem Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" beschlossen. Das Flurstück 1701 der Flur 4, Gemarkung Großziethen ist damit vollständig Bestandteil des Geltungsbereiches geworden.

Mit dem angepassten Geltungsbereich sollen Spielflächen für Kinder und Jugendliche sowie Bereiche für Kommunikation und Aufenthalt innerhalb einer Parklandschaft mit dem Element Wasser als integrativen und erlebbaren Bestandteil, entstehen.

### **2.3.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 01.11.2022 bis einschließlich zum 13.12.2022 stattgefunden. Gleichzeitig konnten die Unterlagen des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Es ist eine Stellungnahme mit der Bitte um Erhalt des Vegetationsstreifens zwischen der Freifläche und den angrenzenden Wohngebäuden eingegangen.

### **2.3.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 18.10.2022 bis zum 30.11.2022 durchgeführt.

Aus den Stellungnahmen der Behörden haben sich keine inhaltlichen Änderungen zu dem vorgelegten Bebauungsplan-Vorentwurf ergeben.

### **2.3.6 Entwicklung des Konzeptes für den Spiel- und Erholungspark**

Dem Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" liegt das Konzept, das in gut einem Jahr unter Beteiligung der Anwohner und Interessierten entwickelt worden ist, zugrunde. Im Rahmen von zwei Werkstätten (Auftakt am 19.11.2022, Konkretisierung am 06.05.2023) sind Ideen zur Gestaltung der Fläche aber auch Befürchtungen im Zusammenhang mit dieser Entwicklung zusammengetragen, schrittweise verfeinert und in dem Konzept dargelegt worden. Die Präsentation des Konzeptes sowie dessen Diskussion mit den Interessierten und Bewohnern erfolgte am 06.07.2023. Nach der Vorstellung in den verschiedenen Fachausschüssen hat die Gemeindevertretung am 08.11.2023 das abschließend vorgelegte Konzept befürwortet.

### **2.3.7 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.06.2024 bis einschließlich zum 05.07.2024 stattgefunden. Gleichzeitig konnten die Unterlagen des Bebauungsplanes auf der Internetseite der Gemeinde und der des Landes Brandenburg eingesehen werden.

### **2.3.8 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen wurde mit Schreiben vom 05.06.2024 bis zum 05.07.2024 durchgeführt.

## **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

### **3.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro, 2007)**

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrersparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 ist die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

### **3.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR, 2019)**

Nach dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ist die Gemeinde Schönefeld als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau innerhalb des Berliner Umlandes ausgewiesen (Z 2.1). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Funktionen gehören unter anderen die Kultur- und Freizeitfunktionen sowie Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen.

Nach der Festlegungskarte des LEP HR handelt es sich vorliegend um Flächen nach Z 5.6 Abs. 1 "Gestaltungsraum Siedlung", die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Dabei bezieht sich das Ziel im Wesentlichen auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Entwicklung von Spielflächen wird danach nicht definiert. Sie ist vielmehr dem Grundsatz (G) 5.1 "Innenentwicklung" zuzuordnen, wonach die unterschiedlichen Funktionen der Siedlungsentwicklung – Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung – räumlich einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden sollen.

Nach G 6.1 "Freiraumentwicklung" soll die Multifunktionalität des Freiraumes erhalten werden. So sind bspw. Ressourcen schonend und sparsam einzusetzen und die Flächen für den Erhalt und die Entwicklung der biologischen Vielfalt zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht mit seinen Zielen der Schaffung von Spiel- und Freiflächen den Zielen der Landesplanung. Das bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 15. November 2022.

### **3.3 Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS, 2006)**

Die flughafenspezifischen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung dargelegt.

Nach Ziel 1 (Z1) ist das anzustrebende Verkehrssystem unter weitgehender Nutzung bestehender verkehrlicher Infrastrukturen zu entwickeln. Dabei ist die Siedlungsentwicklung durch Zuordnung unterschiedlicher Raumnutzungen so zu gestalten, dass Verkehrsbelastungen verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" befindet sich außerhalb der nach Z 3 definierten "Planungszone Bauhöhenbeschränkung" und der nach Z 5 festgelegten "Planungszone Siedlungsbeschränkung". Die einzuhaltende Bauhöhe zur Gewährleistung der Hindernisfreiheit beträgt mehr als 147 m; eine Höhe, die mit Spielgeräten regelmäßig nicht erreicht wird.

### **3.4 Regionalplan**

Mit dem am 22. Dezember 2021 in Kraft getretenen sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wird das landespolitische Ziel des Mittelzentrums in Funktionsteilung "Schönefeld-Wildau" übernommen. Aufgrund dieser zentralen Funktion scheidet für die Gemeinde Schönefeld eine Festlegung von funktionsstarken Ortsteilen als Grundfunktionaler Schwerpunkt aus.

### **3.5 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönefeld stellt die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die mit dem Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" beabsichtigte Spielflächen- und Parkentwicklung ist grundsätzlich Bestandteil der zu konkretisierenden Siedlungsentwicklung.

Daher ist der Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.6 Bebauungspläne

Ein Teil der Bebauung mit Versorgungseinrichtungen und Wohngebäuden, die sich in räumlicher Nähe zu dem Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" befindet, ist nach den Maßgaben des Bebauungsplanes 013 – 1. Änderung "Gebiet östlich der Karl-Marx-Straße" entstanden.

Mit dem Bebauungsplan 004 "Gartenstadt" wird die nördlich an den vorliegenden Geltungsbereich angrenzende Bebauung sowie der Fußweg über die Flurstücke 465 und 466 planungsrechtlich gesichert.

Weitere Bebauungspläne im Wirkungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan existieren derzeit nicht.

Für den hier vorliegenden Geltungsbereich selbst ist kein Bauplanungsrecht vorhanden.

### 3.7 Lärmimmissionen

Kinderspielplätze sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten auch deswegen grundsätzlich zulässig, weil sie auf kurzen und sicheren Wegen erreichbar sein sollen sowie durch das dort mögliche erhöhte Maß an sozialer Kontrolle vor bspw. Vandalismus besser geschützt sind.

Daher besteht nach dem Willen des Bundesgesetzgebers kein Widerspruch zwischen einer Spielplatznutzung und benachbarten Wohngebieten. Vielmehr ist diese räumliche Nähe ausdrücklich gewünscht, damit Kindern in zumutbarer Entfernung von Wohnungen ausreichende Spielmöglichkeiten geboten werden können.

Geräusche spielender Kinder sind nach der ständigen Rechtsprechung Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar. Daher sind Geräuscheinwirkungen, die von Kinderspielplätzen durch Kinder und deren Betreuer hervorgerufen werden, privilegiert. Von der Privilegierungsregelung ausgenommen sind lediglich Spielgeräte, die nicht dem Stand der Technik zur Lärminderung entsprechen.

Nach dem in § 22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) geregelten Privilegierungsgrundsatz sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und Immissionsrichtwerte nicht herangezogen werden. Nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes (vgl. BVerwG 7 B 1.13) vom 5. Juni 2013 umfasst die Privilegierungsregelung des BImSchG nicht nur den unmittelbar von Kindern bei Nutzung der Einrichtung erzeugten Lärm, *„sondern auch die zusätzlichen Lärmemissionen, die sich mit der bestimmungsgemäßen Nutzung eines Kinderspielplatzes verbinden. Zu den von Anliegern im Regelfall zu duldenden Geräuscheinwirkungen zählen somit nicht allein solche, die durch kindliche Laute wie Schreien oder Singen sowie durch körperliche Aktivitäten der Kinder wie Spielen, Laufen, Springen und Tanzen hervorgerufen werden; ebenso gehören hierzu das Sprechen und Rufen von Betreuerinnen und Betreuern sowie das Nutzen kindgerechter Spielzeuge und Spielgeräte...“*

Diese Privilegierung gilt nicht für Spielflächen für Jugendliche. Daher ist geprüft worden, welche Lärmimmissionen und daraus resultierende Schutzmaßnahmen zu erwarten sind.

## **4 Plangebiet**

### **4.1 Lage des Plangebietes**

### **4.2 Räumlicher Geltungsbereich / Größe des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" befindet sich nördlich der zentralen Ortslage von Großziethen und besteht in der Gemarkung Großziethen in der Flur 4 aus den Flurstücken 1700 und 1701.

Er umfasst eine Fläche von fast 2,6 ha und wird begrenzt:

- im Süden von den Flurstücken 247, 250 und 249 der Flur 4, Gemarkung Großziethen,
- im Osten von der Helga-Hahnemann-Siedlung; Flurstück 260/2 der Flur 4, Gemarkung Großziethen,
- im Norden von den Grundstücken südlich des Lessingrings; Flurstücke 462-464 und 466-476 der Flur 2, Gemarkung Großziethen,
- im Westen von den Flurstücken 798, 693, 913 und 537, der Flur 2 sowie von den Flurstücken 1014, 994 und 1012 der Flur 4, Gemarkung Großziethen.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

### **4.3 Bestandssituation**

Der vorliegende Bebauungsplan befindet sich im Übergangsbereich zwischen Wohnsiedlungen mit Geschosswohnungsbau sowie Einfamilienhaussiedlungen zu dem freien Landschaftsraum, der nach den Zielen des FNP teilweise für die Entwicklung weiterer Wohngebiete dienen soll. Durch öffentliche Wege gesichert, sind die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches aus den Siedlungsbereichen gut per Rad und / oder zu Fuß zu erreichen.

Die südlich des Lessingrings vorhandenen Wohnbaugrundstücke sind teilweise durch vorhandene Vegetation von dem freien Landschaftsraum getrennt.

Im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise an Waldflächen gemäß Waldgesetz. Im Sinne des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes werden bei der Ausführungsplanung dahingehend die gesetzlichen Vorgaben beachtet. So ist gemäß § 6 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) bei Planungen und Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Bedeutung des Waldes im Sinne des Gesetzes und anderer landesrechtlicher Bestimmungen angemessen zu berücksichtigen.

Für die nördlich des geplanten Parks bestehende Gartenstadt ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, um die dort vorhandenen Nutzungen besser vor den Folgen von Starkregen schützen zu können. In diesem Zusammenhang ist entschieden worden, dass der Notüberlauf für die Entwässerung der Gartenstadt innerhalb der Parkfläche um eine Zisterne ergänzt werden soll. Der Notüberlauf in der Parkfläche trägt dem Ziel von Wasser als nutz- und erlebbares Element innerhalb der Naherholungsfläche und der technischen Notwendigkeit bezgl. der Entwässerung der Straßen in der Gartenstadt Rechnung. Dadurch, dass das anfallende Niederschlagswasser in der Zisterne gesammelt wird, kann es auch in trockeneren Wetterphasen für das Parkerlebnis genutzt werden.

### **4.4 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan befinden sich im Eigentum der Gemeinde Schönefeld.

#### **4.5 Wald nach Waldgesetz**

Mit Schreiben vom 10.07.2024 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg mit, dass sich an der südlichen Grenze des vorliegenden Bebauungsplanes eine Waldfläche nach Waldgesetz befindet. Die Abrenzung dieser Waldfläche ist in dem dem Schreiben beigefügten Lageplan enthalten.

#### **4.6 Altlasten**

Nach dem Schreiben der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald sind im Altlastenkataster für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG verzeichnet.

### **5 Eingeholte Fachgutachten**

#### **5.1 Baugrund**

Im Rahmen der Konzipierung der Spiel- und Parkfläche ist ein Baugrundgutachten (vgl. GE-OTOP, Gesellschaft für Baugrund und Umweltuntersuchungen, Berlin: Geotechnischer Kurzbericht, BV Spiel- und Erholungspark Großziethen, Stand 26.05.2023) eingeholt worden. Im Ergebnis halten die Gutachter fest, dass im gesamten Bereich ein ca. 0,5 m ( $\pm 0,1$  m) mächtiger humoser Ackerbodenhorizont von lockerer Lagerung ansteht. Darunter folgen schwach schluffige bis schluffige Geschiebedecksande von unterschiedlicher Mächtigkeit. Bis zur erbohrten Endteufe bei ca. 5,0 m u. GOK wurde Geschiebelehm bzw. -mergel angetroffen, der in Folge von aufstauendem Sickerwasser im oberflächennahen Bereich von weicher Konsistenz ist. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind die Geschiebe von groben Sanden von dichter Lagerung unterlagert, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze von einer locker bis mitteldicht gelagerten Geschiebesandschicht durchbrochen.

Der angetroffene Baugrund sei für einfache bauliche Anlagen mit geringen Lasten als ausreichend tragfähig eingestuft worden. Bei der Gründung von etwaigen baulichen Anlagen sei darauf zu achten, dass unterhalb der Fundamente keine humosen oder aufgeweichten Substrate anstehen.

Grundwasser wurde in keinem der Aufschlüsse angetroffen. Daher sei davon auszugehen, dass das Grundwasser in größeren Tiefenlagen unterhalb des Geschiebes im gespannten Zustand anstehe. Zusammenfassend seien die Geschiebe als Wasserstauer zu verstehen, auf denen das Sickerwasser unterirdisch abfließe. Auch die Geschiebesande hielten aufgrund ihres hohen Schluffanteils das Sickerwasser zurück und gäben es nur langsam wieder ab. Der Boden wird weitgehend als mäßig bis gut durchlässig klassifiziert. Die Ergebnisse zeigten, dass die Geschiebesande nur begrenzt für eine Versickerung geeignet seien. Lediglich im südlichen Bereich seien diese von etwas besser durchlässigen Sanden überlagert, so dass Sickermulden vorzugsweise im Süden angelegt werden sollten. Für flächige Versickerungen sei das gesamte Gelände geeignet.

#### **5.2 Entwässerung**

Auf der Grundlage der Baugrunduntersuchung ist im Zuge des Konzeptes für den Spiel- und Erholungspark der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser in der Gartenstadt, auf den Flächen des Geltungsbereiches selbst sowie für ein eventuelles Wohnquartier südlich des Spiel- und Erholungsparks ermittelt worden (vgl. Gruppe F, Berlin: Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept; Versickerung des Niederschlagswassers aus der Gartenstadt im Spiel- und Erholungspark Großziethen).

Ausgehend von einem Zulauf an Regenwasser von 260l/s aus dem nördlich vorhandenen und eventuell südlich entstehenden Wohnquartier und der Vorgabe, das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches selbst unabhängig von diesem Zulauf zu behandeln, kommen die Gutachter zu den folgenden Ergebnissen:

- Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches werden Versickerungsmulden für den Zulauf des Regenwassers aus den Wohnquartieren angelegt, weil dort die Bodenverhältnisse mit guten Versickerungseigenschaften angetroffen wurden.
- Die Versickerungsmulden weisen eine Einstautiefe von 30 cm auf, damit sie als erlebbares und beispielbares Gestaltungselement ausgebildet werden können.
- Die Dimensionierung der Versickerungsmulden zur Entwässerung der Wohnquartiere muss unter Beachtung der Vorgaben der DWA-A-138 mindestens 817,7 m<sup>2</sup> betragen.
- Das Konzept für den Spiel- und Erholungspark enthält insgesamt drei Muldenbereiche für den Zulauf, die Versickerungsfläche und deren Erweiterung von insgesamt 1.227 m<sup>2</sup> zur Entwässerung der Wohnquartiere.
- Die befestigten Wege des Spiel- und Erholungsparks werden nicht an die Versickerungsanlage angeschlossen, sondern direkt über eine seitliche Flächenversickerung entwässert.

Als Fazit halten die Gutachter fest, dass unter den genannten Angaben die nach der DWA-A-138 vorgesehenen Entleerungszeiten eingehalten werden können. Im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für den Spiel- und Erholungspark ist die Prüfung zur Entwässerung zu vertiefen.

### 5.3 Artenschutzfachbeitrag

Die Ausführungen und Ergebnisse zum Thema Artenschutz auf der Grundlage des Artenschutzfachbeitrages (vgl. Dipl.-Biol. Tobias Teige, Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten, Berlin: Faunistische Standortuntersuchung zur Avifauna und Herpetofauna im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt, Gemeinde Schönefeld 2019 & 2022, Stand 04.09.2023) sind in Teil II, Umweltbericht, der Begründung enthalten.

### 5.4 Immissionen

Der durch die zulässigen Nutzungen entstehende Lärm ist hinsichtlich seiner Erheblichkeit gutachterlich geprüft worden (vgl. GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik GbR, Cottbus: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt", 23. Dezember 2023).

#### 5.4.1 Beurteilungspegel und Schutzziele

Die maßgebliche Lärmquelle ist vorliegend der Sportlärm, ausgehend von den Ballspielplätzen, die auch von Jugendlichen genutzt werden. Nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) gelten die nachfolgend angeführten Beurteilungszeiträume:

Zeitraum	Tage und jeweilige Uhrzeit		WR* in dB(A)	WA** in dB(A)	MI*** in dB(A)
	Werktag	Sonn- und Feiertag			
Tag	06.00-22.00 Uhr	07.00-22.00 Uhr	50	55	60
Ruhezeit	06.00-08.00 Uhr 20.00-22.00 Uhr	07.00-09.00 Uhr	45	50	55
		13.00-15.00 Uhr	50	55	60
		20.00-22.00 Uhr	50	55	60
Nacht	22.00-06.00 Uhr	22.00-07.00 Uhr	35	40	45

/\*/ Reines Wohngebiet (WR)

\*\*/ Allgemeines Wohngebiet (WA)

\*\*\*/ Mischgebiet (MI)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Spitzenpegel) sollen nach den Maßgaben des § 2 Abs. 4 der 18. BImSchV die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die Immissionsorte sind entsprechend der sensiblen Nutzungen in den angrenzenden Wohngebieten mit dem jeweiligen Schutzanspruch gewählt worden:

Nr.	Immissionsort (IO)	Orientierende Gebietsklassifikation
IO1	Helga-Hahnemann-Straße 55	WR
IO2	Lessingring 42	WA
IO3	Schulzenpfuhl 34	WA
IO4	Schulzenpfuhl 50	WA
IO5	Karl-Rohrbeck-Straße 28	WA

Mit Ausnahme des IO1 befinden sich die Immissionsorte innerhalb wirksamer Bebauungspläne mit der vorliegend zugeordneten Baugebietskategorie. Die Helga-Hahnemann-Siedlung ist ohne Bauplanungsrecht über einen Bebauungsplan entwickelt worden. Dort ist der Schutzstatus entsprechend der tatsächlichen Nutzung eines Reinen Wohngebietes angesetzt worden.

#### 5.4.2 Bewertung

Hinsichtlich der Spielmöglichkeiten für Kinder und Erwachsene, wie bspw. Schaukeln oder Motorikstationen, Tischtennis, etc., führt der Gutachter aus, dass es sich dabei um Flächen ohne Geräuschpotential im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes handelt. Denn es handelt sich dabei um Sportgeräte, die nicht von § 1 der 18. BImSchV erfasst sind. Nach der gutachterlichen Wertung gehen von der Nutzung der Sportgeräte bzw. von den technischen Geräuschen während der sportlichen Betätigung keine Geräuschemissionen aus, die im schutzbedürftigen Nachbarschaftsbereich Geräuschauffälligkeiten auslösen können. Die zu erwartende Kommunikation der Nutzer und Nutzerinnen mit einem Schalleistungspegel um 65 dB(A) bis 70 dB(A) – entspricht dem normalen bis gehobenen Sprechen – wird aufgrund der Entfernungen nicht mehr hörbar sein.

Hinsichtlich des Kinderspiels führt der Gutachter aus, dass es im Sinne von § 22 Abs. 1a BImSchG von der Nachbarschaft in der Regel – da die Anlagen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen müssen – als zumutbar hinzunehmen ist. Nach dem aktuellen Stand der Technik ist die Verwendung von Spielkörpern mit hohem Klangvolumen, bspw. aus Blech gefertigte Hohlkörper oder Spielgeräte für einen Abenteuerspielplatz, ausgeschlossen. Aufgrund der Zumutbarkeitsregelung wird eine Geräuschprognose zu dieser Nutzungsart nicht geführt.

Die Ballspielbereiche sind entsprechend ihrer Nutzung auch durch Jugendliche mit der zu erwartenden Kommunikation der Spieler und den Impulsgeräuschen beim Einsatz von Bällen gemäß den Maßgaben der Sportanlagenlärmschutzverordnung geprüft worden. Dabei setzt der Gutachter eine Auslastung von 50 v. H. an. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass an dem aufgrund der Einordnung als reines Wohngebiet kritischen Nachweisort (IO 1) die geltenden Richtwerte für den Tag sowie für die Ruhezeiten am Tag von 50 dB um mindestens 7 dB unterschritten werden. Selbst bei einer Vollaustattung wären die geltenden Richtwerte eingehalten, weil sich der Beurteilungspegel, um 3 dB erhöht, immer noch unterhalb dieser Schwelle liegt. Nach den Berechnungsergebnissen zu den Spitzenpegeln werden die Pegelanforderungen um mehr als 20 dB unterschritten.

Als Fazit führt der Gutachter aus, dass es aufgrund der Ergebnislage keiner Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz und Einschränkungen der Nutzung oder sonstigen ordnungsrechtlichen Regelungen bedarf.

## **6 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt"**

Mit Beginn des Bebauungsplanverfahrens und durch die Ergebnisse des INSEK der Gemeinde Schönefeld sind Anforderungen an die Gestaltung von Spiel- und Naherholungsräumen diskutiert worden, die für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes durch ein Spielplatz- und Parkkonzept partizipativ entwickelt worden sind.

In diesem Zusammenhang sind die Bausteine entwickelt worden, die eine hochwertige und individuelle Lösung für Spiel, Sport, Naherholung, Kommunikation und Aufenthalt für sämtliche Altersgruppen darstellen. Mit diesen Ergebnissen für eine qualitativ hochwertige Nutzung sollen der Bedarf und die Bedürfnisse der Gesellschaft sowie der unterschiedlichen Lebensstile abgebildet werden können. Gleichzeitig soll es sich um einen Bewegungsraum der ganzheitlichen Ortsgestaltung handeln, der die Herausforderungen des Klimawandels berücksichtigt. So sollen die Spiel- und Erholungsmöglichkeiten in eine klimaangepasste Vegetation eingebunden als auch Wasser als gestalterisches Element integriert werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes ist das Gestaltungs- und Ausstattungskonzept unter Beteiligung der interessierten Bewohner definiert worden. Im Rahmen mehrerer Planungswerkstätten sowie Informations- und Diskussionsveranstaltungen konnte nach Abwägung sämtlicher Belange das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept gefunden werden.

### **6.1 Art der Nutzung – Grünfläche**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt" werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen "Parkanlage" und "Spielplatz" festgesetzt. So können die für eine Parkanlage üblichen Bepflanzungen ebenso vorgenommen werden, wie die Einrichtung von Treffpunkten für den Aufenthalt und die Kommunikation als auch für Spielbereiche. Die konkrete Gestaltung der Flächen wird, dem Prinzip des Angebotsbebauungsplanes folgend, nur insoweit geregelt, als es für die Anlage der Hauptwegebeziehungen sowie der Anordnung der lärmintensiven Spiel- und Sportbereiche zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung erforderlich ist.

Das Spiel- und Parkkonzept, das in einem mehrstufigen Verfahren unter Beteiligung der Interessierten und Anwohner ermittelt wurde, wird als Handlungsgrundlage berücksichtigt. Dabei sind die relevanten Maßnahmen, wie die Hauptwege und die Anordnung der lärmintensiven Spiel- und Sportflächen dem Konzept entsprechend festgesetzt worden.

Mit dem Hauptwegenetz werden die vorhandenen, z.T. nur als Trampelpfade erkennbaren Zuwegungen zu der Parkfläche aufgegriffen. Der Kristallisationspunkt befindet sich im Süden, wo mit dem Flurstück 249 der Anschluss an das Radwegenetz der Gemeinde Schönefeld für den straßenunabhängigen, insbesondere Schulradverkehr besteht. Südlich des Hauptwegenetzes werden die zentralen und lärmintensiven Nutzungen konzentriert. Nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Gefahrenabwehr, KOD, sind die Zuwegungen zu der Parkanlage ausreichend für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (vgl. Mail vom 19. Dezember 2022).

Die Spiel- und Sportflächen, die vorrangig von Jugendlichen aufgesucht werden, wie die Ballspielbereiche, sind danach im südlichen und damit weniger störepfindlichen Bereich der Parkanlage verortet worden. Angrenzend an das Hauptwegenetz kann ebenfalls die Parkhütte, die ggf. auch zum Unterstellen von Gartengeräten dienen soll, entstehen.

Die weitergehenden Gestaltungselemente, wie die Integration des Kunstobjektes (Holzobjekt mit rotlaubiger Blutbuche), die konkrete Gestaltung der Regenwasserläufe und -flächen mit Staustufen, die Felslandschaften, die Findlingslandschaft als Sand- und Wasserspielplatz für kleinere Kinder, die Spielbereiche für Kinder mit Schaukeln etc., die punktuellen unterschiedlichen Motorik- bzw. Bewegungselemente sowie die Aufenthaltsangebote für alle Altersgruppen bleiben der zeitlich nachgelagerten Ausführungsplanung überlassen. Von diesen Nutzungen gehen keine Emissionen oder sonstige Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aus, so dass sie frei platziert werden können.

Sämtliche Spiel-, Sport- und Erholungsflächen werden in eine Parklandschaft mit großzügigen Freiflächen, Blühwiesen und Gehölzbereichen eingebunden. Innerhalb der Parklandschaft sind sämtliche dem Nutzungszweck dienenden und zur normalen Ausstattung gehörenden baulichen Anlagen zulässig. Die Konkretisierung zur Zweckbestimmung des Spiel- und Erholungsparks ist durch textliche Festsetzungen erfolgt (TF) erfolgt.

TF I, 1: Zulässig sind Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, Wege sowie sonstige bauliche Anlagen, die dem Zweck der Parkanlage und des Spielplatzes dienen.

Dazu gehören die Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, Wege, eine Parkhütte usw.

Eventuell bei der Nutzung der Spiel- und Parkfläche erforderliche Sicherheitsmaßnahmen, um bspw. Vandalismus zu begrenzen oder zu verhindern, lassen sich auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht regeln. Es handelt sich grundsätzlich um ordnungsrechtliche Maßnahmen, die von der Gemeinde Schönefeld bei Bedarf umgesetzt werden. Sie können auch umgesetzt werden, weil sich die Grundstücke in gemeindlichem Eigentum befinden.

Darüber hinaus ist eine unterirdische bauliche Anlage für das Sammeln von Regenwasser – im weiteren als Zisterne bezeichnet – geplant.

TF I, 2: Darüber hinaus sind unterhalb der Geländeoberfläche bauliche Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser zulässig.

Die Zisterne dient als Überlauf für das auf den Straßen der Gartenstadt anfallende Niederschlagswasser sowie für die Bewässerung der Wasserbereiche des Parks in trockenen Wetterphasen. Damit sie optisch nicht wahrnehmbar ist, wird sie unterhalb der

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Insgesamt ist für die in einem Park üblichen baulichen Anlagen sowie die unterirdische Zisterne eine Grundfläche von maximal 4.305 m<sup>2</sup> zulässig.

TF II, 1: Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, Wege sowie sonstige bauliche Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 4.305 m<sup>2</sup> zulässig.

Davon sind mindestens 2.795 m<sup>2</sup> mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kap. 6.5.2).

Die Zisterne, für die die erforderliche Dimensionierung ermittelt worden ist, soll anteilig unterhalb der zuvor genannten baulichen Anlagen, wie Wege und Sport-/Spielbereiche errichtet werden, damit das erforderliche Versiegelungsmaß zu minimiert werden kann.

TF II, 2: Die unterhalb der Geländeoberfläche zulässigen baulichen Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser gemäß TF I, 2 sind bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Davon ist eine Grundfläche von mindestens 715 m<sup>2</sup> unterhalb von Flächen gemäß TF I, 1 herzustellen.

Die verbleibende Grundfläche der Zisterne von 485 m<sup>2</sup> wird mit Boden überdeckt und als Wiese gestaltet (vgl. Kap. 6.5.3).

Hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen und Spielgeräte werden keine Festsetzungen getroffen. Es ist zu erwarten, dass sie sich im Rahmen des Üblichen bewegen und die zulässige Bauhöhe gemäß der Planungszone Bauhöhenbeschränkungen von 147 m ü. NHN nicht überschreiten. Ausgehend von den derzeitigen Geländehöhen von um die 43 m ü. NHN ist ein ausreichend großer Spielraum zur Integration von in einem Park üblichen baulichen Anlagen und Spielgeräten vorhanden.

### 6.3 Erschließung

Damit die zukünftige Spiel- und Parkfläche über kurze Wege aus den Wohnsiedlungen erreicht werden kann, ist die Herstellung von Wegen definiert. So sollen die Erholungsnutzungen über vorhandene und derzeit geplante Verbindungen erreichbar sein. Für Fußgänger und Radfahrer sind von der Lindenstraße, dem Lessingring und der Helga-Hahnemann-Straße ausgehend Wege vorhanden bzw. bauplanungsrechtlich gesichert. Von der Lindenstraße ausgehend, kann der im Bereich des vorhandenen Spielplatzes und dem Schulzengpfehl bestehende Weg fortgeführt werden. Mit dem Bebauungsplan 004 "Gartenstadt" sind die Flurstücke 465 und 466 der Flur 2, Gemarkung Großziethen, als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußweg" bauplanungsrechtlich gesichert worden. Im südwestlichen Bereich der Helga-Hahnemann-Siedlung ist in Verlängerung des dort vorhandenen Wendekreises eine fußläufige Anbindung an die Flächen des vorliegenden Geltungsgebietes entstanden. Der im Süden geplante Radweg des Radwegekonzeptes für den straßenunabhängigen Fußgänger- und Radverkehr kann über das Hauptwegenetz bis in die Quartiere weitergeleitet werden. Damit besteht auch für Schüler und Schülerinnen eine zusätzliche und sicherere Wegeverbindung.

Aufgrund der Dimension des Spiel- und Erholungsparks sowie seiner derzeit im Sinne eines Freiraumverbundes isolierten und zukünftig in einen größeren Siedlungszusammenhang eingebundenen Lage ist zu erwarten, dass er überwiegend von der in unmittelbarer Nähe lebenden Bevölkerung frequentiert sein wird. Der Park wird nicht Bestandteil des überörtlich bedeutsamen Grünsystems mit Anbindung an Nachbarkommunen und Berlin sein, sondern befindet sich gemäß dem gemeindepolitischen Entwicklungswillen zwischen der Gartenstadt und der südlich der Gartenstadt beabsichtigten Wohnnutzungen. Daher ist die fußläufige Anbindung des Parks an die Siedlungsflächen von überwiegender Bedeutung. Jedoch wird zukünftig zu prüfen sein, ob ggf. Regelungsbedarf für den Fall, dass Besucher des Spiel- und Erholungsparks mit dem Kfz anreisen, entsteht.

### 6.4 Flächen für Aufschüttungen

Im Zusammenhang mit der Herstellung des Wasserlaufes zur Entwässerung der nördlich vorhandenen und südlich ggf. entstehenden Wohnsiedlung sind Geländemodulierungen erforderlich, die nach § 61 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) nicht genehmigungsfrei sind. Denn je nach Lage bewegen sich die derzeit vorhandenen Geländehöhen zwischen 43,10 m ü. NHN und 43,59 m ü. NHN. Konzipiert ist dagegen eine notwendige Höhenlage von bis zu 46,00 m ü. NHN.

TF III, 1: Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Auffüllungen der Grünfläche bis zu einer Höhenlage von 46,0 m ü. NHN zulässig.

Die mit diesen Auffüllungen zulässigen Hügel werden mittels Böschungen gestaltet und als Wiesenflächen in die Parkgestaltung einbezogen. Nachbarrechtliche Belange sind durch die Auffüllungen nicht zu erwarten. Denn sie können und werden durch geeignete Böschungen auf dem eigenen Grundstück gesichert.

Gleichzeitig bieten die angelegten Hügel einen der Landschaft angepassten gewissen Lärm- schutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung. Denn die südlich der Hügel zulässigen Spielbereiche befinden sich dann im Verhältnis zu ihnen in Tieflage.

## 6.5 Umweltbelange

Die Natur- und Artenschutz- sowie Umweltbelange sind im Zusammenhang mit der Umweltprüfung entsprechend gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Sie sind in dem Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil II der Begründung enthalten (vgl. Büro Hemeier Rodorf + Partner, Berlin: Teil II – Umweltbericht Bebauungsplan 02/19 "Spiel- und Erholungspark an der Gartenstadt", Stand 18.01.2024).

Mit der Umweltprüfung sind die Kompensationsmaßnahmen ermittelt und nach Abwägung sämtlicher Belange festgesetzt worden. Dabei ist die bereits vorhandene Bepflanzung an der Grenze zwischen der Spiel- und Parkfläche und der südlich des Lessingrings vorhandenen Wohnbebauung sowie an den Grenzen zu dem Schulzenpfuhl und der Helga-Hahnemann-Siedlung berücksichtigt worden. Denn neben der ökologischen Bedeutung hat diese Vegetation auch Sichtschutzfunktion für die Gartenbereiche der privaten Wohngrundstücke. Durch einen Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen soll diese vorhandene Vegetation mittels weiterer Gehölzpflanzungen ergänzt und die nicht standortgerechte Vegetation mit geringer ökologischer Funktion ersetzt werden.

### 6.5.1 Ausgleich für den baulichen Eingriff

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Umweltberichtes sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen zu erbringen. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen wird der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser als nicht erheblich eingestuft.

### 6.5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn die Gemeinde Schönefeld hat im Rahmen ihrer Daseinsvorsorge für das Gemeinwohl den gesetzlichen Auftrag, Flächen für die Entwicklung von Kindern an geeigneter Stelle im Siedlungsraum vorzusehen. Daher sind mit der Herstellung von Spielflächen, Wegen und Aufenthaltsbereichen Versiegelungen zu erwarten.

Zur Minimierung des baulichen Eingriffs wird im Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort und die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien bei der Herstellung von Wegen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser kann auf der großzügig dimensionierten Grünfläche mit geringem Versiegelungsanteil ohne Einschränkung versickert werden. Zusätzlich wird die Fläche als Notüberlauf für mindestens 260 l/s im Zuge der Entwässerung der Straßen in der Gartenstadt dienen; enthalten in dieser Zulaufangabe ist ebenso ein Puffer für das eventuelle entstehende Wohnquartier südlich des Geltungsbereiches. Nach dem Konzept zur Gestaltung der Parkfläche soll das anfallende Wasser in einer Mulde in der maximalen Tiefe von 30 cm, die von Nord nach Südwest verläuft, gesammelt und verzögert an das Grundwasser abgegeben werden.

TF IV, 1: Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

Nach den Ergebnissen des geotechnischen Kurzberichts haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine flächenhafte Versickerung vor Ort sprechen. Der Boden ist schadstofffrei und er wird als mäßig bis gut durchlässig klassifiziert. Versickerungsmulden sollten vorzugsweise im Süden des Geltungsbereiches angelegt werden.

Nach dem Spielplatz- und Parkkonzept soll das Wasser als erlebbares Spiel- und Gestaltungselement in die Parkgestaltung integriert werden. Dazu ist unter Berücksichtigung der gut sickerfähigen Böden im Süden des Geltungsbereiches und dem vorhandenen natürlichen Gefälle ein Wasserlauf von Nord nach Südwest konzipiert worden. Der Wasserlauf soll in die

Spielbereiche eingebunden werden, so dass zumindest nach Regenereignissen ein Wasserspielbereich entstehen kann. Nach dem Konzept beträgt das Einstauvolumen gemäß dem berechneten Bedarf insgesamt etwa 400 m<sup>3</sup> und die maximale Einstauhöhe jeweils maximal 30 cm. Mit dieser Einstauhöhe gehen keine weitergehenden Sicherungsmaßnahmen, wie bspw. die Einzäunung der Wasserläufe, einher.

TF IV, 2: Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Sickeranlagen zulässig. Die dafür erforderlichen Abgrabungen sind bis zu einer Tiefe von 41,50 m ü. NHN zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser dient der Grundwassersicherung und Grundwasseranreicherung und ist daher aus ökologischen Gesichtspunkten grundsätzlich empfehlenswert. Dabei werden die Maßgaben des § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes eingehalten, weil eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist. Altlasten sind nicht bekannt, so dass ein Auswaschen von Schadstoffen nicht zu erwarten ist. Auch durch das vorliegend Geplante gelangen keine Schadstoffe in das Grundwasser.

Das bei der Modulierung der Wasserläufe gewonnene Bodenmaterial wird zur Auffüllung der Hügel (vgl. Kap. 6.4) verwendet.

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelungsfläche ist notwendig, um die Beeinträchtigungen auf den Boden und das Grundwasser auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

TF IV, 3: Die Befestigung der Spiel-, Sport- und Aufenthaltsbereiche, Wege sowie sonstigen baulichen Anlagen gemäß TF I, 1 ist in einer Größenordnung von insgesamt mindestens 2.795 m<sup>2</sup> in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Unter "Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen" sind bspw. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen zu verstehen.

Mit der Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien können der Versiegelungsanteil minimiert und die Schutzgüter Boden und Grundwasser entsprechend geringer beeinträchtigt werden.

### 6.5.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den Eingriff in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die gleichzeitig geeignet sind, einen für das geplante Kinderspiel sowie für Aufenthalt und Kommunikation geeigneten Raum zu gestalten.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen in ihrer Zusammensetzung mit Bäumen und Sträuchern unter anderen der Gestaltung des Spiel- und Erholungsparks dienen. Daher werden mit den Strauchpflanzungen Gehölzinseln angelegt, die als Solitär wirken oder in die Flächenausstattung für Spiel, Sport und Aufenthalt eingebunden werden.

TF V, 1: Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 42 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, nach Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Gleichzeitig wird die bislang freie Fläche durch die Anpflanzungen ökologisch aufgewertet. Denn Bäume filtern die gas- und staubförmigen Emissionen, tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei, spenden Schatten und es wird zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna im Plangebiet geschaffen. Im Bereich der Neuanpflanzungen kann sich der Boden regenerieren, die Bodenfunktionen werden gestärkt und das Bodenleben wird verbessert. Bäumen kommt vor dem Hintergrund des Klimawandels eine zentrale Bedeutung der Klimaanpassung sowie zur Minderung von Hitzestress in besiedelten Gebieten zu. Mit ihrer

beschattenden und durch die Blatttranspiration kühlenden Wirkung wirken sie positiv auf das Kleinklima und tragen zur Klimaverbesserung bei. Darüber hinaus prägen sie das Ort- und Landschaftsbild und verbessern so die landschaftliche Einbindung des Siedlungsraumes.

Die in den Randbereichen vorhandene Vegetation wird aufgrund der überwiegenden festgesetzten Neupflanzungen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und deren Bestand in die Gestaltung einbezogen. Insbesondere werden die dort vorhandenen nichtheimischen Sträucher durch solche ersetzt, die den Tieren und Insekten bessere Lebensmöglichkeiten bieten. Damit der Erhalt der bestehenden, ökologisch hochwertigen Bäume und Sträucher gesichert eingehalten wird, ist die Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um die Pflanzbindung ergänzt worden.

Neben der gestalterischen und ökologischen Funktion dient die Randbegrünung auch als Sichtschutz gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung.

TF V, 2: Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf mindestens 2.101 m<sup>2</sup> je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, bei Abgang zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Vegetation, die den Arten der Pflanzliste 2 entspricht, kann angerechnet werden und ist dauerhaft zu erhalten.

Die vorhandenen Bäume und Sträucher markieren den Übergang zwischen Siedlungs- und Freiraum und bilden in ihrer flächigen Ausbreitung einen relevanten Diskretionsraum. Gleichzeitig dienen sie als Schutz für das westlich angrenzende Biotop und als Lebens- und Rückzugsraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen. Durch die Ersatz- und Ergänzungspflanzungen wird die Einbindung des Siedlungsraumes in den Landschaftsbezug ergänzt und u.a. mittels einheimischer, standortgerechter Arten verbessert.

Die Qualifizierung des Gehölzbestandes dient der anteiligen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und trägt zu einem relativ zeitnahen positiven Erscheinungsbild bei. Mit der prinzipiellen Pflicht des Nachpflanzens der Bäume und Sträucher soll der charakteristische Bestand dauerhaft erhalten und gesichert werden.

Neben den für einen Park erforderlichen Gehölzpflanzungen sollen ebenso Freiflächen entstehen, die – in Abstimmung mit dem Spiel- und Parkkonzept – als naturnahe Wiese mit Bäumen angelegt wird.

TF V, 3: Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 15.000 m<sup>2</sup> als Wiese mit einer Saatgutmischung, die einen Kräuteranteil von mindestens 20 % enthält, oder mit einer Regelsaatgutmischung (RSM 7.1.2 oder RSM 2.4), anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Kompensation werden mit der Anlage der festgesetzten Wiese die Strukturvielfalt erhöht und verschiedene Lebensräume vernetzt. Gleichzeitig dient die Wiese als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Überwinterungsort für verschiedene Tierarten.

Die nicht überbaute Grundfläche der Zisterne in der Größenordnung von 485 m<sup>2</sup> soll als Bestandteil der Parkgestaltung mit einer 80 cm mächtigen Bodenschicht überdeckt und ebenfalls als Wiese bepflanzt werden.

TF V, 4: Mindestens 485 m<sup>2</sup> der unterhalb der Geländeoberfläche zulässigen baulichen Anlagen für das Sammeln von Niederschlagswasser gemäß TF I, 2 sind mit mindestens 80 cm Bodenüberdeckung als Wiese mit einer Saatgutmischung, die einen Kräuteranteil von mindestens 20 % enthält, oder mit einer Regelsaatgutmischung (RSM 7.1.2 oder RSM 2.4), anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Mit dieser Regelung können die Bodenfunktionen hinsichtlich des Luft- und Wasseraustauschs sowie für Lebewesen anteilig erhalten werden.

#### **6.5.4 Nachrichtliche Übernahme**

##### **a) Luftfahrtbelange**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld (Berlin Brandenburg Willy Brandt – BER). Die zulässige Bauhöhe für diesen Bereich von 147,00 m über NHN ist zu beachten.

##### **b) Wald**

Mit Schreiben vom 10.07.2024 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg mit, dass sich an der südlichen Grenze des vorliegenden Bebauungsplanes eine Waldfläche nach Waldgesetz befindet. Die nachrichtliche Übernahme dieser Waldfläche erfolgte anhand des dem Schreiben beigefügten Lageplans.

#### **6.5.5 Hinweise**

##### **c) Bodendenkmale**

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

##### **d) Kampfmittel**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

##### **e) Luftfahrtbelange**

Bauliche Anlagen sind luftfahrtrechtlich prüfen und genehmigen zu lassen. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Schutzbereiches von zivilen Flugsicherungseinrichtungen dürfen gemäß § 18a LuftVG Bauwerke nicht errichtet werden, wenn dadurch Flugsicherungseinrichtungen gestört werden können. Über mögliche derartige Störungen entscheidet das Bundesaufsichtsamt auf der Grundlage des konkreten Falles.

##### **f) Wald**

Im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise an Waldflächen gemäß Waldgesetz. Nach den Maßgaben des § 6 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist bei Planungen und Maßnahmen, die in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Bedeutung des Waldes im Sinne des Gesetzes und anderer landesrechtlicher Bestimmungen angemessen zu berücksichtigen.

## **7 Städtebauliche Gesamtbetrachtung**

### **7.1 Landesplanung**

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park und Spielplatz gegeben.

Die nach dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) zu beachtenden Maßgaben der Siedlungsbeschränkung sind vorliegend nicht relevant. Denn der Geltungsbereich befindet sich außerhalb der Planungszone Siedlungsbeschränkung und es werden ohnehin keine schutzbedürftigen Nutzungen geplant. Die zulässige Bauhöhe von 147 m über NHN wird durch die Errichtung von Spielgeräten deutlich nicht erreicht.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.11.2023 festgestellt worden.

### **7.2 Immissionen**

Bei den von Kindern, Kinderspiel und von den Betreuern ausgehenden Geräuschen handelt es sich nicht um Immissionen nach BImSchG. Diese Geräusche sind im Sinne von § 22 Abs. 1a BImSchG von der Nachbarschaft hinzunehmen. Es ist ausdrücklicher Wunsch des Bundesgesetzgebers, dass Spielplätze in räumlicher Nähe zu Wohngebieten entstehen.

Der von den Spielbereichen, die i.d.R. eher von Jugendlichen genutzt werden, ausgehende Lärm ist mit dem Ergebnis geprüft worden, dass kein Immissionskonflikt entsteht. Es ist gutachterlich festgestellt worden, dass Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz und Einschränkungen der Nutzung oder sonstige ordnungsrechtliche Regelungen nicht erforderlich sind.

### **7.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange zureichend berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Auch wenn nicht die Maßgaben der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorliegend anzuwenden waren, ist eine umfassende Prüfung sämtlicher Schutzgüter, die sich auf die vorhandenen Fachgutachten bzgl. der zu erwartenden Auswirkungen stützt, durchgeführt worden. Mit den Fachgutachten sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit den getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. Die für den Artenschutz empfohlene Bauzeitenregelung wird durch die Gemeinde Schönefeld eingehalten. Mit den Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen wird die Ackerbrache auch im Sinne der Artenvielfalt ökologisch aufgewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch Regelungen zur Teilversiegelung und Niederschlagswasserversickerung vor Ort bzw. dessen Sammlung in Mulden zunächst minimiert sowie ausgeglichen. Insgesamt ist bei den deutlich überwiegenden Freiflächen der Parkgestaltung mit zahlreichen Anpflanzungen davon auszugehen, dass der Umgang mit dem Niederschlagswasser problemlos funktioniert.

### **7.4 Erschließung**

Das festgesetzte Wegesystem ist eingebunden in die vorhandenen und geplanten gemeindlichen Geh- und Radwege, so dass die geplante Spiel- und Parkfläche aus den angrenzenden Siedlungen gut zu erreichen ist. Hinsichtlich der Dimensionierung und Ausstattung der

Flächen ist zu erwarten, dass der Spiel- und Erholungspark ein überwiegend örtlicher Anziehungspunkt sein wird. Sollte dennoch Handlungsbedarf aufgrund von höherem Parksuchverkehr in den Wohnquartieren entstehen, wird die Gemeinde Schönefeld verkehrsordnende Maßnahmen ergreifen.

### **7.5 Siedlungsentwicklung**

Mit dem Spiel- und Erholungspark geht ein Teil des nach den Darstellungen des FNP beabsichtigten Entwicklungspotentials für allgemeine Wohnzwecke verloren. Damit kann der wachsenden Wohnungsknappheit und den steigenden Immobilienpreisen auf einer Fläche von etwa 2,6 ha nicht mehr Rechnung getragen werden. Das hat die Gemeinde Schönefeld in einem umfassenden Abwägungsprozess gewürdigt und den Belangen der Schaffung eines großzügig dimensionierten Spiel- und Freiflächenangebotes für die Naherholung den Vorzug eingeräumt. Denn im Rahmen der gemeindlichen Selbstverwaltungsaufgaben soll nun ein Teil des erkannten Defizits an derartigen Flächen behoben werden können.

### **7.6 Fazit**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan einschließlich dem vorgeschalteten Konzept kann die Gemeinde Schönefeld nach Abwägung sämtlicher öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander ihrer sozialpolitischen Verantwortung gegenüber den Bewohnern Großziethens gerecht werden. Dabei hat sie sich insbesondere von dem Wohl der Kinder und Jugendlichen, das Defizit an Spiel- und Freizeitangeboten zu minimieren, leiten lassen.

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB erforderliche Abwägung hat stattgefunden. Im Widerstreit der verschiedenen Belange konnte sich die Gemeinde Schönefeld für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheiden, weil mit sämtlichen Fachplanungen keine Argumente ermittelt wurden, die einer Ausweisung der Fläche als Spiel- und Erholungspark entgegenstehen.

Die Kontrolle eines ggf. unverhältnismäßigen Parksuchverkehrs in den angrenzenden Wohnquartieren, von Vandalismus oder auch Kriminalität im geplanten Park hat die Gemeinde Schönefeld erkannt und während der Planaufstellung thematisiert. Sollten derartige Fälle eintreten, wird sie zunächst mit ordnungsrechtlichen Maßnahmen gegensteuern bzw. strafrechtliche Konsequenzen erwirken. Diese Entscheidung ist rechtlich einwandfrei. Der Bundesgesetzgeber verlangt, dass mögliche Konflikte im Zusammenhang mit der Bauleitplanung erkannt und dem Grunde nach gelöst werden. Das schließt jedoch eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln nicht aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Es ist durch den Gesetzgeber vorgegeben, den geforderten Untersuchungsaufwand nach der zumutbaren Verhältnismäßigkeit auszurichten, der durch das Vorhaben zu erwarten ist. Das ist vorliegend der Fall, denn es ist zunächst zu erwarten, dass der Park aufgrund seiner Lage, Dimensionierung und Ausstattung primär von den Bewohnern Großziethens genutzt wird und Recht und Ordnung eingehalten werden. Werden Konflikte bekannt, sind Lösungsmöglichkeiten durch das bestehende Ordnungs- und Strafrecht vorhanden und sollen angewandt werden.

## 8 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Öffentliche Grünfläche	24.603	94,18
davon Fläche zum Anpflanzen	4.202	16,08
davon Fläche für Versickerungsmulden	1.627	6,23
Öffentlicher Geh- und Radweg	1.520	5,82
Geltungsbereich	26.123	100

## 9 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. I Nr. 9).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeindeverwaltung Schönefeld eingesehen werden.

## 10 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Gemeinde Schönefeld Kosten für sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Anschließend sind die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der Spiel- und Parkfläche zu tragen.