Gemeinde

# **Kolkwitz**

Ortsteil

# Hänchen

Bebauungsplan

# "GOST Kolkwitz"

(Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe Kolkwitz)

Begründung

**Entwurf August 2020** 



## **Impressum**

Plangeber Gemeinde Kolkwitz

vertreten durch

das Bauamt Berliner Straße 19 03099 Kolkwitz

Planvorhaben Bebauungsplan "GOST Kolkwitz"
Planverfahren Erstaufstellung Regelverfahren

Planstand Entwurf August 2020

Arbeitsstand 25.09.2020

Planverfasser Planungsbüro Wolff GbR

Bonnaskenstraße 18 / 19

03044 Cottbus

Umweltbericht Landschaft \* Park \* Garten

Projektierungsbüro M. Petras

Leuthen Hauptstraße 42

03116 Drebkau

Druckdatum 25.09.2020 Seite 1 von 30

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorb	emerkungen	1
2	Planu	ungsgegenstand	1
2.1	Ar	llass / Erforderlichkeit	1
3	Plane	erische Grundlagen	2
3.1	La	ndes- und Regionalplanung	2
3.2	? Fa	chgesetzliche Vorgaben	3
	3.2.1	Sonstige Bindungen	4
	3.2.2	Formelle Planungen	4
4	Städt	ebauliche Randbedingungen	6
5	Planu	ungskonzept	8
6	Rech	tsverbindliche Festsetzungen	10
6.1	Ge	eltungsbereich	10
6.2	2 Ve	erkehrsflächen	11
	6.2.1	Art der Verkehrsflächen	11
6.3	B Flä	ache für den Gemeinbedarf	12
		Vorbemerkungen	12
		Zweckbestimmung / Zulässigkeit von Vorhaben	13
		Maß der baulichen Nutzung	14
		Überbaubare Grundstücksflächen	15
		eitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
		Grünfläche	16
		Grünordnerische Festsetzungen	16
		Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen	19
7		tige Planinhalte	19
		achrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen	19
7.2	2 Ve	ermerke / Hinweise	20
9	Anha		24
9.1	Flä	achenbilanz	24
9.2	2 Bil	anz Grundflächen / Überbauung	24
9.3	B Pf	anzliste	25

Druckdatum 25.09.2020 Seite **2** von **30** 

## Vorbemerkungen

Der vorliegende Bauleitplan wird durch die Gemeinde Kolkwitz (nachfolgend Plangeber genannt) aufgestellt.

Das Planvorhaben betrifft die Neuaufstellung des Bebauungsplanes (B-Plan) "GOST Kolkwitz" (Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe Kolkwitz), nachfolgend Plangebiet genannt, im Ortsteil Hänchen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hänchen der Gemeinde Kolkwitz und situiert sich im Südosten des Ortsteils direkt an der Landesstraße (L 50) angrenzend an das Gewerbegebiet Klein Gaglow. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche.

Das Grundstück steht für die geplante Entwicklung zur Verfügung.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle bei Aufstellungsbeschluss erkennbaren Konflikte und Probleme im Plangebiet gelöst werden können.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) im "Regel- Rechtsgrundlagen verfahren" mit Umweltprüfung aufgestellt. Darüber hinaus werden die einschlägigen Fachgesetze beachtet.

Ein Bauleitplan durchläuft ein vorgegebenes u. U. umfangreiches Aufstellungsverfahren, Verfahrensstand in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TÖB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Eine Verfahrensübersicht wird Bestandteil der Planfassung, die nach dem Inkrafttreten Verfahrensübersicht der Satzung veröffentlicht wird.

Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und da- Aufstellungsbeschluss mit das Planverfahren formell eingeleitet.

Im Zeitraum vom 06.07.2020 – 14.08.2020 fand die Unterrichtung der Behörden, Träger Frühzeitige Beteiligung öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und die frühzeitige Information der Öffentlichkeit statt.

Die hier vorliegende Fassung ist eine Entwurfsfassung. In den Entwurf sind die Anregungen und Hinweise aus der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingeflossen. Die im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden,

Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden eingehenden Hinweise und Anregungen werden im weiteren Verfahren als "Abwägungsmaterial" beachtet und dienen der

Vervollständigung der Unterlagen. Die Planzeichnung wird auf einem durch den Landkreis Spree-Neiße, Fachbereich Kataster und Vermessung (Sachgebiet Vermessung) hergestellten Lageplan angefertigt. Die Planzeichnung genügt somit den Anforderungen der Planzeichenverordnung.

Zusätzlich werden u. U. aktuelle Geobasisdaten (Topografische Karten, Luftbilder u. dgl. aus dem Web-Dienst www.geobasis-bb.de) der ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB als Grundlage herangezogen.

**Planungsgegenstand** 

## 2.1 Anlass / Erforderlichkeit

Bauleitpläne sind aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Am 10.04.2019 wurde vom Kreistag des Landkreises Spree-Neiße der Beschluss zur Errichtung einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe in Kolkwitz gefasst.

Im Rahmen der Schulentwicklungsplanung des Landkreises Spree-Neiße ist die Gesamtschule als erforderlich bezeichnet und der Nachweis des Bedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung des regional erreichbaren schulischen Angebotes, für die Errichtung der Schule erbracht worden.

Lage Plangebiet

Abgrenzung

Regelverfahren

Plan- und Kartengrundlage

Sonstige Karten und Luftbilder

Druckdatum 25.09.2020 Seite 1 von 30 Geplant wird die Errichtung einer vier- bis fünfzügigen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe am Standort Kolkwitz angrenzend an das Gewerbegebiet Klein Gaglow am Annahofer Graben.

Die Schule soll mit dem Schuljahr 2022/2023 in Betrieb genommen werden. Der Träger der Schule wird der Landkreis sein.

Die Notwendigkeit der Schule ergibt sich aus dem aktuellen Schulentwicklungsplan 2017 bis 2022.

Um die bauplanungsrechtlichen Randbedingungen für die Errichtung der Schule zu schaffen, wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Neuaufstellung B-Plan

Zur Sicherung der Zufahrt wird der angrenzende Bebauungsplan Nr. 1/92.2 Gewerbegebiet "Am Annahofer Graben" für eine kleine Teilfläche und die angrenzende Straßenverkehrsfläche der Landesstraße mit in die Planung einbezogen.

Für die Realisierung des Schulgebäudes und für die Gestaltung der Freiflächen wurde ein Architekturwettbewerb ausgelobt. Seit Ende Januar 2020 steht der Siegerentwurf fest. Dieser soll durch den Bebauungsplan umgesetzt werden.

Wettbewerb

Neben dem Schulgebäude wird die Errichtung zahlreicher weitere baulicher Anlagen wie eine Dreifachsporthalle mit angrenzendem Sportgelände. Pausenhof sowie die für die Erschließung notwendigen Anlagen vorbereitet.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, bzw. stehen die Festsetzungen des zu ändernden B-Plans der Planungsabsicht entgegen. Eine Baugenehmigung kann daher nicht erteilt werden.

Bauplanungsrechtliche Situation

Schulen sind im Außenbereich nicht privilegiert und können auch nicht als sonstige Vorhaben im Außenbereich genehmigt werden.

Mit einer anderen das Baurecht schaffenden Satzung können die Ziele nicht optimal verwirklicht werden.

Um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Plangebietes zu sichern, hat der Plangeber folgende Ziele mitgegeben.

- Entwicklung eines Schulstandortes als Schulneubau inklusive Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe und Dreifachsporthalle
- Sicherung einer leistungsfähigen und bedarfsgerechten Erschließung über die angrenzende Landesstraße
- Erhalt des vorhandenen "Wäldchens"
- Minimierung der negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch Reduzierung der zulässigen Versiegelung auf das nur unbedingt notwendige Maß.
- Unterbringung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.

## Planerische Grundlagen

## 3.1 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind den Zielen der Landesplanung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

§ 19 Abs. 11 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2003

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbe- Festlegungskarte zogenen Festlegungen.

gionalplanung

Ziele Landes- und Re-

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 (1) Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Ziele der Landesplanung

LEP HR

Die Grundsätze der Landesplanung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Grundsätze der Landesplanung

Die nachfolgenden Grundsätze der Raumordnung sind nach bisherigen Kenntnissen für das Planvorhaben relevant.

G 3.2 Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert wer- Grundsätze LEP HR den.

Druckdatum 25.09.2020

- G 5.1 (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- G 5.1 (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- G 5.9 Die Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum sollen bei der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auch Entwicklungsimpulse aus benachbarten Metropolen mit einbeziehen.
- G 5.10 (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. § 2 (3) LEPro 2007 (3) In den ländlichen Räumen sollen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.
- § 5 (2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

LEPro 2007

- § 5 (3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind.
- § 6 (1) Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Diesen Grundsätzen wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Die Gemeinde Kolkwitz liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Die entsprechenden aktuellen Regionalpläne sind zu beachten.

Regionalplanung

- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" der Region Lausitz-Spreewald vom 18.11.1996 ergänzt durch den Beschluss vom 26.08.1998,
- Sachlicher Teilregionalplan "Windenergienutzung" der Region Lausitz-Spreewald vom 16.06.2016

Aus den Regionalplänen ergeben sich keine Zielstellungen für die Planung, die zu be- Beurteilung achten sind.

## 3.2 Fachgesetzliche Vorgaben

Bei der Planung sind weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die Vorbemerkungen ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die Fachbehörde im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden können. Diese werden nachfolgend benannt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Schutzgebieten.

Natura 2000

Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutzrecht Brandenburg sind nicht betrof- sonstige fen.

Schutzgebiete

Der § 24 BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBI. I/09, Landesstraße BbgStrG [Nr. 15], S. 358) ist zu beachten.

Gemäß § 24 Abs. 8 gelten die Abs. 1 – 4 (Anbauverbot, Zustimmungserfordernis ...) nicht für Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der unter Mitwirken der Straßenbaubehörde aufgestellt worden ist.

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt innerhalb von Erlaubnisfeldern gem. § 7 Bergrecht BBergG. Die CEP Central European Petroleum GmbH ist Erlaubnisinhaber für die Möglichkeit der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen (Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken).

Abschlussbetriebspläne und andere bergbauliche Fachplanungen sind von der Planung nicht betroffen.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 3 von 30

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den Bergbau. An- Grundwasser fragen zur künftigen Grundwasserentwicklung infolge der bergbauliehen Beeinflussung sind direkt an die: Lausitz Energie Bergbau AG (LEAG) Leagplatz 1 03050 Cottbus zu richten

Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Cottbus - Sa- Trinkwasserschutz chensdorf in der Fassung Hänchen Zone III.

gebiet

Im Plangebiet befindet sich eine Gewässer II. Ordnung (Graben LC 215).

Gewässer

Ein 5 m breiter einseitiger Gewässerschutzstreifen zur Gewässerunterhaltung, frei von Gehölz und Bebauung (bei Wegen mindestens 3 m) ist zu sichern.

Gegenwärtig besteht keine Kenntnis darüber, ob Altlasten oder Altlastenverdachtsfläche Altlasten im Plangebiet vorkommen.

Bodendenkmale oder Baudenkmale nach dem brandenburgischen Denkmalschutzrecht Denkmale werden von der Planung nicht berührt.

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt vollständig innerhalb des gem. § 7 BBergG Bergbauberechtigunerteilten Erlaubnisfelder Lübben (11-1522) mit der Erlaubnis zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen zu gewerblichen Zwecken.

gen Erlaubnisfelder

Wald ist über den Naturschutz hinaus in Deutschland besonders geschützt (Bundeswald- Wald gesetz). Im Plangebiet liegt ein geschlossener Waldbestand (Erholungswald Stufe I und II).

Im Geltungsbereich befinden sich Gehölze, die nach der Versordnung des Landkreises Gehölzschutz Spree- Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern vom 27.04.2007 geschützt sind.

Die für das Plangebiet zu beachtenden sonstigen Bindungen auf der Grundlage des Na- Umwelt tur-, des Wasser-, des Boden-, des Immissionsschutz-, des Denkmalrechtes und anderer Rechtsbereiche, die die Umwelt betreffen, werden im Umweltbericht zusammengefasst.

## 3.2.1 Sonstige Bindungen

Verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder sonstige privilegierte Fachplanungen, die das Plangebiet berühren, sind nicht bekannt.

Sonstige fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen sind nicht bekannt.

## 3.2.2 Formelle Planungen

Planungen und Vorhaben der Nachbargemeinden werden durch die Planungsabsicht Nachbargemeinden nicht berührt.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB in der Regel aus dem Flächennutzungs- Flächennutzungsplan plan (FNP) zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan wurde bereits für die Teilfläche geändert (19. Änderung) und stellt für den Geltungsbereich ein Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Angrenzend zum Übergang zur Landschaft sind Maßnahmenflächen für Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde sind folgende Maßnahmen beschreiben, die für den Landschaftsplan Geltungsbereich von Bedeutung sind:

- Erosionsschutzmaßnehmen in der Feldflur (Sternsymbol)
- Öffnen von Verrohrungen (gepunktete Linie entlang der Straße)
- Renaturierung des Grabens (Dreiecksymbole)
- -Anlegen von Gehölzstrukturen entlang des Grabens

Das Plangebiet grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 1/92.2 Gewerbe- Bebauungspläne im gebiet "Am Annahofer Graben". Der Bebauungsplan liegt in der 2. Änderung vor.

Umfeld

Die Gemeinde hat folgende sonstige Satzungen erlassen, die für die Aufstellung des Pla- Sonstige formelle Planes bzw. für die Vorhabenplanung von Bedeutung sind

nungen

Stellplatz- und Stellplatzablösesatzung

Druckdatum 25.09.2020 Seite 4 von 30 In der Stellplatzsatzung ist die Herstellungspflicht für die notwendigen Stellplätze in Abhängigkeit von der Nutzung geregelt. Für Schulen und für Sportanlagen außerhalb der schulischen Nutzung enthält die Satzung Richtwerte.

Unter bestimmten Voraussetzungen erlaubt die Stellplatzsatzung die Ablösung durch Zahlung eines Geldbetrages.

Weitere umweltrelevante Planungen, Konzepte und Untersuchungen, die das Planvorha- *Umwelt* ben betreffen, sind im Umweltbericht aufgeführt.

Druckdatum 25.09.2020 Seite **5** von **30** 

## Städtebauliche Randbedingungen

Im Folgenden werden die für den Geltungsbereich des B-Planes wesentlichen Rahmenbedingungen, die sich aus der Örtlichkeit ergeben, dargestellt.



Luftbild mit Geltungsbereich

Der Ist-Zustand aus der Sicht der Umwelt sowie die natürlichen Geländeeigenschaften Umweltbedingungen werden ausführlich im Umweltbericht abgehandelt und bewertet.

Nördlich innerhalb des Plangebiets verläuft die Landesstraße L 50. Mittelbare Zufahrten Straßenverkehr von der Landesstraße zum Plangebiet gibt es nicht.

Der Straßenabschnitt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt.

Nordöstlich verläuft die Gemeindestraße "Annahofer Graben", die als Erschließungsstraße des Gewerbegebietes dient. Von hier existiert eine Zufahrt zum Plangebiet.

Durch das Plangebiet verläuft ein Landwirtschaftsweg, der mit Zufahrt von der Gemein- Landwirtschaftsweg destraße "Annahofer Graben" kommend, zunächst parallel zur Landesstraße verläuft und in Höhe des Grabens nach Süden abknickt. Es ist die einzige Zufahrt des Landwirts zu seinen Flächen südlich des Plangebiets.

An der Landesstraße in ca. 500m Entfernung westlicher Richtung befindet sich der Bus- ÖPNV haltepunkt "Hänchen Siedlung", in ca. 530 m Entfernung nach Osten an der Ringstraße befindet sich der Bushaltepunkt "Klein Gaglow Reinpuscher Weg". Die Haltestellen werden durch die Cottbusverkehr GmbH bedient.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden.

Stellplätze

Im nahegelegenen Gewerbegebiet ist eine Vielzahl von Parkplätzen vorhanden, die allerdings den Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 6 von 30 Auf der nördlichen Straßenseite der Landesstraße verläuft ein Rad- und Fußweg. Die Rad-Fußverkehr grundsätzliche Erreichbarkeit des geplanten Schulstandortes ist daher gegeben. Eine Straßenguerung ist bisher nicht vorhanden.

Das Plangebiet kann über die im angrenzenden Gewerbegebiet und im Straßenraum vor- Stadttechnik handenen Leitungen erschlossen werden. Die notwendigen stadttechnischen Medien liegen dort an und können durch zusätzliche Maßnahmen bis in das Plangebiet geführt werden.

Das Umfeld des Plangebietes sind folgende Nutzungen vorhanden:

bauliche Nutzung

• Landwirtschaftliche Nutzflächen im Norden, Westen und Süden,

Umfeld

- Gewerbegebietsflächen im Westen.
- Nordöstlich, nördlich des Gewerbegebietes liegen Wohngebietsflächen.

Östlich grenzt der B-Plan "Annahofer Graben" an. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet. B-Plan Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Zusätzlich sind Verkehrsflächen, Versorgungsflächen für Abwasser- "Annahofer Graben" anlagen und Pflanzflächen / Grünflächen festgesetzt.

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Schulstandortes ist eine Pflanzfläche mit der Zweckbestimmung der Waldsaumerweiterung festgesetzt. Innerhalb dieser Pflanzgebotsfläche liegt die bisherige Zufahrt (Landwirtschaftsweg) sowie eine Abwasserpumpstation in Zuständigkeit der LWG.

Die Bebauungsdichte des angrenzenden Gewerbegebietes ist hoch. Im Bebauungsplan Maß der Nutzung ist eine GRZ 0,8 festgesetzt. Die Höhe der Baulichen Anlagen liegt gestaffelt am Rand zur Landesstraße bei II Vollgeschossen bis IV Vollgeschosse im inneren des Gewerbegebiets. Es sind konkrete First- und Traufhöhen für die Baufelder festgesetzt.

Umfeld

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie Plangebiet Wasserflächen des Grabens.

Flächenbefestigungen oder Versiegelungen sind nicht vorhanden. Der Landwirtschaftsweg ist als Sandweg ohne Versiegelung zu bewerten.

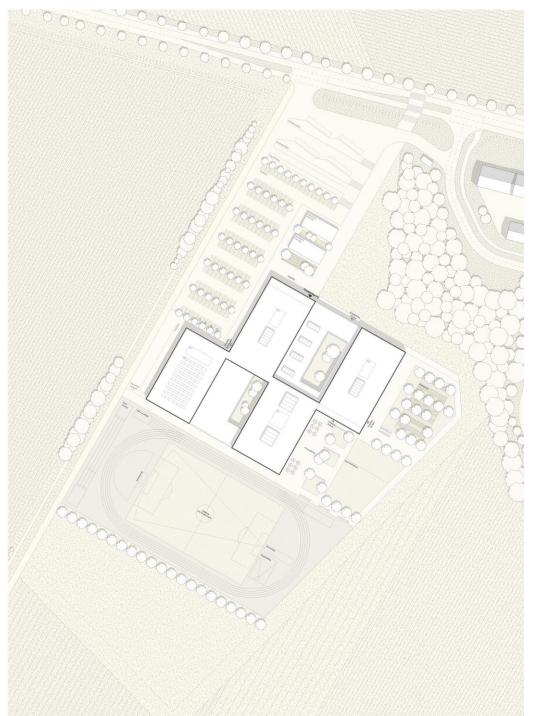
Die Grundstückszuschnitte und -größen sind für die beabsichtige Nutzung geeignet. Die Grundstück Grundstückseigentümer beabsichtigen, die Flächen für die Planung und für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Löschwasser für den Grundschutz ist aus den Wasserverteilungsanlagen der LWG im Löschwasser betreffenden Bereich nicht verfügbar.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 7 von 30

## **Planungskonzept**

Gestaltungsplan



Quelle: Auszug Lageplan aus den Wettbewerbsunterlagen des 1. Preises zum Architekturwettbewerb, SEHW Architektur Berlin und schönherr Landschaftsarchitekten PartmbB Berlin

Gegenstand des Bauvorhabens ist der Neubau einer inklusiven Gesamtschule mit Vorhabenbeschreibung gymnasialer Oberstufe, einer Dreifachsporthalle sowie Pausen- und Sportfreiflächen nach den Plänen des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs.

Bei dem Neubau handelt es sich um eine Schulneugründung. Am Standort sollen nach Fertigstellung ca. 625 Schüler in einer 4- bis 5-zügigen Mittelstufe (Sekundarstufe I) sowie einer 3-zügigen gymnasialen Oberstufe (Sekundarstufe II) unterrichtet werden.

Das Ensemble aus Schulneubau, Sporthalle einschließlich der Schul- und Sportfreiflächen soll unter den der Prämisse einer effizienten Flächennutzung geplant werden.

Der Wettbewerbsbeitrag plant die zentrale Zufahrt von der Landesstraße aus. Eine Stra- Verkehrliche ßenquerung über die Landesstraße ist ebenfalls eingeplant. Im Bereich der Zufahrt wird Erschließung

Druckdatum 25.09.2020 Seite 8 von 30

eine Bushaltestelle sowie eine "Drop-off-Zone" für die "Eltern-Taxis" vorgesehen. Gestaffelt nach Süden werden der Parkplatz und anschließend der nicht motorisierte Verkehr situiert.

Nach dem Wettbewerbsbeitrag soll die Zufahrt an die östliche Gemeindestraße angeschlossen werden, damit sich ein Erschließungsring bildet.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt im Außenbereich. Das Anbauverbot an Landesstraßen und der Zustimmungsvorbehalt des Straßenbaulastträgers zu Vorhaben § 24 BbgStrG ist zu beachten. Die Ortsdurchfahrt könnte verlegt, und somit zu einer Erleichterung für die Schaffung einer Zufahrt führen.

Über die angrenzende Gemeindestraße "Annahofer Graben" kann das Plangebiet nur erschlossen werden, wenn der vorhandene Bebauungsplan geändert wird. Der Bereich der bestehenden Zufahrt des Landwirtschaftsweges führt über eine mit Pflanzgeboten festgesetzte Fläche, für die das Entwicklungsziel einer Waldsaumerweiterung festgesetzt ist. Im Bereich der geplanten Zufahrt befindet sich eine Abwasserpumpstation, die beachtet wird.

Um das Schulgebäude führend, ist eine Feuerwehrumfahrt mit Aufstellflächen eingeplant. Rettungsweg

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung werden geeignete Lösungen im Rahmen der Löschwasser Bauantragstellung erarbeitet.

Die Schulgebäude befinden sich im mittleren Teil des Plangebietes. Im letzten Drittel im Schulgebäude Süden konzentrieren sich die Sportflächen. Die Freiräume werden zwischen den einzelnen sonstigen Nutzungen wie z.B. zwischen dem Schulgarten, Pausenhofflächen und sonstige Nutzungen aufgeteilt.

zahlen

Die im Wettbewerb geplanten Nutzungen nehmen folgende Grundflächen ein:

Städtebauliche Kenn-

Verkehr mit Parkplätzen, Drop-Off-Zone: 9500 m²

Schulgebäude: 8500 m²

• Sportgelände: 9500 m²

Wege, befestigte Pausenhofflächen innerhalb Gemeinbedarf: 4300 m²

Der Baukörper des Siegerentwurfs des Architekturwettbewerbs weißt höchstens 2 Geschosse auf.

Die nach der Gehölzschutzsatzung des Landkreises geschützten Baume sollen erhalten Umwelt bleiben.

Für die Realisierung der Zufahrt aus dem Gewerbegebiet in das Schulgelände werden geringfügig Waldflächen im Bereich der Abwasserpumpstation beansprucht.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereichs untergebracht werden.

Denkbar sind folgende Maßnahmen:

- Anlegen einer Blühwiese
- Pflanzung von Solitärbäumen, Baumreihen und Strauchgruppen zur Gestaltung der Freiflächen, Schulgarten, Pausenhofflächen, des Parkplatzes ...
- Anlegen eines Kleingewässers
- Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Anlegen der Wege und Zufahrten in dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Konstruktionen.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 9 von 30

## 6 Rechtsverbindliche Festsetzungen

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend darge- Vorbemerkungen stellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Planzeichnung Schule GR 28.600m<sup>2</sup> | Z II

## 6.1 Geltungsbereich

Um das planerische Konzept verwirklichen zu können, werden die nachfolgend dargestellten verbindlichen Festsetzungen getroffen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs verläuft überwiegend entlang der vorhandenen Abgrenzung Flurstücksgrenzen.

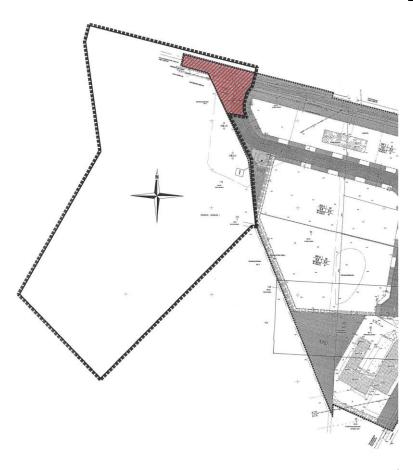
Die Flurstücke 116/1, 117/1, 118, 119, 120, 121, 297 (tw. Landesstraße) der Gemarkung Hänchen, Flur 2 und das Flurstück 625 (tw. Gemeindestraße) und 827 (tw. Landesstraße) der Flur 1 Gemarkung Klein Gaglow liegen innerhalb des Geltungsbereichs.

Das Flurstück 625 und 827 der Flur 1 Gemarkung Klein Gaglow sowie das Flurstück 297 Änderung angrenzender Gemarkung Hänchen Flur 2 liegen innerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1/92.2 Gewerbegebiet "Am Annahofer Graben".

Druckdatum 25.09.2020 Seite 10 von 30

Der Bebauungsplan Nr. 1/92.2 Gewerbegebiet "Am Annahofer Graben" wird für diese Teilfläche geändert, um die Erschließung für den Standort sichern zu können. Die Festsetzungen außerhalb der Änderungen bleiben unberührt.

Plan Verhältnis zu angrenzendem B-Plan



Rot markierte Fläche liegt im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes

Es sind folgende Arten von Flächennutzungen im Geltungsbereich vorgesehen

- Verkehrsflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Grünflächen
- Maßnahmenflächen
- · Flächen für Wald, Landwirtschaft und für Wasser

Nachfolgend werden zunächst die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und für die Gemeinbedarfsfläche erläutert.

Weitere Nutzungen sind bei Bedarf unter der Überschrift "Weitere planungsrechtliche Festsetzungen" erläutert.

### 6.2 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen insbesondere die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.

### 6.2.1 Art der Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die angrenzenden Straßen öffentliche Straßenver-(L 50 und Gemeindestraße "Am Annahofer Graben").

kehrsfläche

Um Baurecht für etwaige Querungshilfen und für eine ggf. notwendige Abbiegespur zu schaffen, umfasst der Geltungsbereich auch Flächen der Landesstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt werden.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 11 von 30

Vorbemerkungen

Verteilung Flächennutzungen im Geltungsbereich

Um einen leistungsfähigen Knotenpunkt zwischen dem Schulgelände und der angrenzenden Gemeindestraße anlegen zu können, ist die Festsetzung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche im Anschluss an den geplanten Parkplatz notwendig.

Das vorhandene Straßengrundstück der Gemeindestraße liegt im Geltungsbereich des angrenzender B-Plan angrenzenden B-Plans des Gewerbegebietes. Die "alten Festsetzungen" als Verkehrsfläche und als Maßnahmenfläche werden durch die neue Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche ersetzt. Die Straße im Gewerbegebiet ist bereits realisiert.

Innerhalb des Straßengrundstücks der Gemeindestraße, angrenzend an das Schulge- Abwasserpumpstation lände befindet sich eine Abwasserpumpstation, die beachtet werden muss. Auf diese Station wird in der Planzeichnung zeichnerisch mit einem "eigenen" Planzeichen hingewiesen. Eine eigene Festsetzung als Versorgungsfläche wird nicht als notwendig erachtet. Die Pumpstation bleibt Teil der Straßenverkehrsfläche.

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem Plankonzept eine private Verkehrs- Private Straßenverfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine Haltestelle für den ÖPNV und die so kehrsfläche genannte "Drop-OFF-Zone" für die Elterntaxis entstehen. Zu beachten sind die Kurvenradien der Fahrzeuge (Bus, Müllfahrzeug ...).

Um diese Fläche an die angrenzenden Landesstraße anschließen zu können, ist eine Zufahrten Grundstückszufahrt notwendig. Die vorgesehenen Anschlussfläche ist im B-Plan zeichnerisch festgesetzt. Zur Landesstraße wird eine Zufahrtsbreite von maximal 20,0 m zugelassen.

Von Gemeindestraßen aus kann innerhalb von Ortschaften immer eine Grundstückszufahrt angelegt werden, eine Festsetzung ist hier daher nicht notwendig.

Die Flächen, auf welchen die notwendigen Stellplätze, Fahrradabstellanlagen (auch über- Parkplatz dacht) und z.B. auch Elektroautotankstationen vorzusehen sind, werden als Verkehrsflä- Fahrradabstellanlagen che besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Fläche wird mit der Zweckbestimmung für den ruhenden Verkehr festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche zu mindestens 70 % befestigt wird.

Über das Plangebiet verläuft ein Landwirtschaftsweg, der durch einen lokalen Landwirt GFL-Rechte genutzt wird. Der Weg ist die einzige Zugangsmöglichkeit für den Landwirt zu seinen Fläche südlich des Schulgeländes.

Der Weg verläuft im 5,0 m Uferbereich des Grabens und führt bis zur L 50 zur geplanten Zufahrt. Die Fläche wird zeichnerisch als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Mit der Festsetzung eines zusätzlichen Leitungsrechts wird dem Landwirt die Möglichkeit gegeben, zukünftig eine eventuell notwendige Bewässerungsleitungen zu seinen Flächen zu verlegen.

Die Nutzungsberechtigten sind die Eigentümer der angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung des Schulgeländes ist die Verlegung neuer GFL-Medien erforderlich. Dafür benötigen die zuständigen Versorgungsträger ein Leitungs- Versorgungsbetriebe recht. Die Lage der Leitungsführung ist noch unklar, sodass die Sicherung eines Leitungsrechtes räumlich nicht eingegrenzt werden kann. Die Festsetzung erfolgt daher für die gesamte private Verkehrsfläche.

Für die zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrsflächen wird ein Lei- Festsetzung 1 tungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsbetriebe festgesetzt.

### 6.3 Fläche für den Gemeinbedarf

## 6.3.1 Vorbemerkungen

Die Rechtsgrundlage zur Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf ist § 9 Abs. 1 Rechtsgrundlagen Nr. 5 BauGB.

Flächen für den Gemeinbedarf sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der All- Begriffserläuterung gemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 12 von 30 Die Zweckbestimmung ist im B-Plan hinreichend genau zu definieren.

Zweckbestimmung

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der bauli- weitere Festsetzungen chen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen. Soweit städtebaulich erforderlich, sind entsprechende Festsetzungen jedoch möglich.

### 6.3.2 Zweckbestimmung / Zulässigkeit von Vorhaben

Im Plangebiet werden die Flächen als Gemeinbedarfsfläche zeichnerisch festgesetzt, Gemeinbedarfsfläche die im Wettbewerbsbeitrag entsprechend genutzt werden. Dazu gehören die Flächen des Schulgebäudes und der zugeordneten Freiflächen (Pausenhof, Schulgarten...) und Sportanlagen.

Die Gemeinbedarfsfläche wird auf das notwendige Maß reduziert.

Die exakte Zweckbestimmung ist im Bebauungsplan zu definieren. Die Definition der Zweckbestimmung Zweckbestimmung ist hinreichend genau zu gestalten, sodass sich die zulässigen Nutzungen sinngemäß ergeben. Die Festsetzung von Nutzungsalternativen oder z.B. Doppelnutzungen sind zulässig.

Entsprechend dem Leitbild und der dem Planungsziel soll eine vier-bis fünfzügigen Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe mit Dreifachsporthalle errichtet werden. Damit ist die primäre Zweckbestimmung eine Schule und Sportanlagen. Die konkrete flexibilisierte Zweckbestimmung wie folgt festgesetzt.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanla- Festsetzung Nr. 2 gen dient vorwiegend der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben für Institutionen und Anstalten der Bildung, Lehre und Erziehung und sowie auch sportlichen Zwecken.

Die Festsetzung erlaubt neben der primären Zweckbestimmung, der Errichtung einer Konkretisierung des Schule und Sporthalle, weitere flexible Nutzungsmöglichkeiten indem der Nutzungszweck Nutzungskatalogs auch für andere sonstige soziale Einrichtungen und Nutzungen geöffnet wird. Denkbar ist die Nutzung durch z.B. Volkshochschulen und Vereine im Rahmen von z.B. Weiterbildungs-, Informations- und Beratungsveranstaltungen aber auch für den Schulhort und andere Kinderbetreuungseinrichtung nach der Beendigung des täglichen planmäßigen Schulbetriebs. Der Nutzungskatalog wird wie folgt konkretisiert.

Zulässig sind Vorhaben und Nutzungen die geeignet sind, Erwachsenen, Ju- Festsetzung Nr. 3 gendlichen und Kindern durch planmäßigen Unterricht Wissen und Bildung zu vermitteln sowie der Freizeitgestaltung und der Betreuung von Kindern und Jugendlichen und sportlichen Zwecken dienen.

Durch die Einbeziehung von Sportanlagen auf Schulgrundstücken in die Angabe der Außerschulischer be-Zweckbestimmung wird deren außerschulische Nutzung, z.B. auch an Sonn- und Feierta- trieb / Nutzung gen eröffnet.

Schulstandorte und deren Anlagen werden heute multifunktional genutzt und stehen den Bürger der Gemeinde des Öfteren auch außerhalb der Schulzeiten z.B. nach Schulschluss bis in die Abendstunden und an Wochenend- und Feiertagen zur Nutzung offen.

Die umfangreichen Sportanlagen werden zunehmend durch örtliche Vereine für den regulären Trainings- und Spielbetrieb aber auch für regionale und überregionale Events wie Turniere und andere Veranstaltungen genutzt. Die Freianlagen und Spielplätze der Schule können zur öffentlichen Nutzung frei gegeben werden.

Damit diese Nutzungen außerhalb des Schulbetriebs auch zulässig sind, wird die Zweckbestimmung entsprechend erweitert. Eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeit auf Wochenend- und Feiertage sowie die Ausdehnung der Nutzung bis in die Abendstunden ist notwendig, da diese Veranstaltungen in der Regel nach der Arbeitszeit in der Freizeit stattfinden.

Schulgebäude sind in der Regel auch innerhalb von allgemeinen Wohngebieten und Störgrad Mischgebieten zulässig. Eine Ausnahmeregelung ist für Gewerbegebiet vorgesehen.

Störempfindlichkeit

Es ist davon auszugehen, dass von einer Schulnutzung in der Regel nur Beeinträchtigungen zu erwarten sind, die in allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Eine Schulnutzung stört eine Wohnnutzung nicht grundsätzlich. Eine Intensivierung der Störung auf die

Druckdatum 25.09.2020 Seite 13 von 30 Wohnnutzung ist aufgrund der ergänzenden außerschulischen Aktivitäten zu erwarten. Die Schulnutzung wird daher in seinem Störgrad dem eines Mischgebietes gleichgesetzt.

Zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse und eines entsprechenden Lernbetriebes ist von einer Störempfindlichkeit eines Mischgebietes auszugehen.

Die für das Vorhaben konkret erforderlichen Vorsorgemaßnahmen, insbesondere die Anforderungen zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse für die ggf. im Einwirkungsbereich von Landesstraße und Gewerbenutzungen lokalisierten Lehr- und Arbeitsräume sind im Rahmen der konkreten Bauausführung (Baugenehmigungsverfahren) detailliert zu prüfen und zu sichern.

Zur Vermeidung erhöhter Aufwendungen für bautechnischen Schallschutz wäre eine geeignete Anordnung der jeweiligen Teilnutzungen, beispielsweise der Turnhallen-Neubau als Abschirmung gegenüber der Landesstraße möglich.

Hinsichtlich der Nutzung der geplanten Sportanlagen für den Trainings- und Wettkampfbetrieb regionaler Sportvereine wird auf die Beachtung der Vorschriften der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) aufmerksam gemacht.

Eine Differenzierung bzw. eine Nutzungsunterteilung der Gemeinbedarfsfläche ist nicht Differenzierung notwendig. Es wird das Plankonzept des Architektenwettbewerbs umgesetzt.

Die Regelungen der Baunutzungsverordnung beziehen sich nur auf die Baugebiete nach Nebenanlagen § 2 - § 11 BauNVO. Bei einer Gemeinbedarfsfläche handelt es sich dagegen nicht um ein Baugebiet. Daher sind ergänzende Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen notwendia.

Die Festsetzung orientiert sich am § 14 BauNVO. Zulässig sollen untergeordnete Anlagen und Einrichtungen sein, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und notwendig sind und der Eigenart bzw. Zweckbestimmung nicht widersprechen. Ausdrücklich zulässig sind auch Nebenanlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien zur Versorgung des Schulgeländes.

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind untergeordnete Anlagen und Ein- Festsetzung Nr. 4 richtungen (Nebenanlagen) zulässig, die dem Nutzungszweck oder der Verund Entsorgung der Gemeinbedarfsfläche dienen, für den Betrieb notwendig sind und der Eigenart bzw. Zweckbestimmung nicht widersprechen.

Denkbar sind z.B.: Wege und Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder (auch Überdacht) Auflistung von exempund E-Bikes, Versorgungsanlagen für die Gemeinbedarfsfläche mit Elektrizität, Gas., larischen Nebenanla-Wasser, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser, Anlagen zur Nutzung von gen und untergeord-Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplung zum Eigenverbrauch, Sport und Spiel- nete Anlagen plätze, Schulgarten ....

## 6.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Vorbemerkungen i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt.

Gemäß Planungskonzept, soll die Nutzungsintensität auf das nur unbedingt notwendige Maß reduziert / begrenzt werden.

Die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen gelten nur für die Baugebiete gemäß § 2- Obergrenzen §11 BauNVO.

Für Gemeinbedarfsflächen sieht die Gesetzgebung keine Obergrenzen vor, die im Zuge der Bauleitplanung eingehalten werden müssen. Dennoch sind die Planungsziele zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vermeidung von Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzung zu beachten. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die zulässige Grundfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) Grundfläche GR als absoluter Wert gesteuert. Durch den Wettbewerbsbeitrag ist diese Zahl relativ klar umrissen. Mit einer GR von 28.600m² kann das Vorhaben umgesetzt werden.

Die festgesetzte Grundfläche ist sehr hoch. Das ist dem Umstand geschuldet, dass die Grundfläche auch die Fläche des Sportplatzes vollständig beinhaltet. Unter bestimmten Gesichtspunkten (z.B. Kunstrasenplatz) gilt der Sportplatz als zu 100% überbaut.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 14 von 30 Es ist weiterhin zu beachten, dass die festgesetzte GR nur den Höchstwert festsetzt. Im Zuge der Detailplanung muss die GR nicht ausgenutzt werden, sodass Freiflächen entstehen können.

Die GR ist Bestandteil der Nutzungsschablone in der Planzeichnung.

Nutzungsschablone

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor Anzahl der allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird die städtebauliche Dichte gesteuert.

Vollgeschosse (Z)

Im Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse (Z) geregelt.

Die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Bestimmungsfaktor für die dritte Dimension lässt sich hier sinnvoll anwenden, da der Entwurf des Hauptgebäudes durch den Architekturwettbewerb bekannt ist.

Für das Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend auf zwei begrenzt (II).

Die Anzahl der Vollgeschosse ist Bestandteil der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.

Die BauNVO selbst definiert den in der Verordnung verwendeten Begriff "Zahl der Vollge- Vollgeschossbegriff schosse" nicht.

Zur Definition des Begriffes "Vollgeschosses" verweist § 20 Abs. 1 BauNVO auf die landesrechtlichen Vorschriften.

Die aktuelle Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Stand 2016) definiert den Vollgeschossbegriff ebenfalls nicht direkt.

Der § 88 Abs. 2 der (seit 01.07.2016) geltenden Brandenburgischen Bauordnung (Stand 2018) verweist insoweit auf § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBL I S, 226).

Danach sind Vollgeschosse "alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt."

Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten gem. BbgBO 2008 nicht als Vollgeschosse.

### 6.3.4 Uberbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Vorbemerkungen i. V. m. § 23 BauNVO festgesetzt.

Mit der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche zeichnerisch mit Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze umschreibt im B-Plan die Fläche, auf welcher im Architekturwettbewerb die Errichtung des Schulgebäudes inkl. der Turnhalle vorgesehen ist.

Außerhalb der Baugrenzen sowie auch innerhalb der Baugrenzen können die übrigen Nebenanlagen baulichen Anlagen, wie Sportplatz, Pausenhof, Schulgarten ... und die Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, errichtet werden.

## 6.4 Weitere bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die Planinhalte (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) behandelt, die, zusätzlich zu den für einen qualifizierten B-Plan notwendigen Regelungsinhalten, unter den gegebenen Bedingungen im B-Plan festzusetzen waren. Die grünordnerischen Festsetzungen (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25) werden wegen der besonderen Bedeutung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz separat behandelt.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 15 von 30

### 6.4.1 Grünfläche

In einem B-Plan können auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Die Kategorie Grünfläche umfasst eine große Spanne unterschiedlicher Nutzungen. Der Verwendungszweck ist im B-Plan näher zu bestimmen. Erfolgt dies nicht, so kann diese Fläche nur begrünt aber praktisch nicht genutzt werden. Bei unspezifischen Zweckbestimmungen sind nur die Merkmale und Ausstattungen durch den B-Plan gedeckt, die nach allgemeinem Verständnis zu einer derartigen Grünfläche gehören.

Entsprechend dem Plankonzept und der Entwicklungsziele, werden die Flächen, die nicht Schulpark explizit für die Schulnutzung vorgesehen sind, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulpark festgesetzt.

Innerhalb dieser Grünflächen sind Pflanzmaßnahmen für Ausgleichsmaßnahmen und für die Gestaltung und Aufwertung vorgesehen. Der Schulpark soll intensiv genutzte und extensiv genutzte naturbelassene Teilbereiche aufweisen. Eine Nutzung für Festlichkeiten wäre auch denkbar, womit die Aufstellung von temporären baulichen Anlagen wie Zelte, Gerüste für kleine Tribünen mit Sitzplätzen oder ähnliches denkbar wäre.

Weiterhin wäre die Anlage von kleinen Spielplätzen oder auch ergänzende Sportflächen wie ein Beachvolleyball, Bolz- oder Basketballplatz ... möglich.

Im Bereich angrenzend an die nördliche Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wäre auch die Errichtung von z.B. Fahrradstellplätzen (auch überdacht) denkbar, wenn hierfür die Flächen in den Verkehrsflächen nicht ausreichen.

Da die Lage von ggf. notwendigen Rettungswegen unklar ist, gibt es eine Öffnungsklausel notwendige Rettungsfür derartige Anlagen. Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage von Rettungswegen im wege nur unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

Um diese Nutzungsintensität klarzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulpark sind Festsetzung Nr. 5 untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche Schule und Sport dienen und der Zweckbestimmung der Grünfläche nicht entgegenstehen. Die Gesamtgrundfläche darf 1000 m² nicht überschreiten. Die Anlage von notwendigen Rettungswegen ist innerhalb der Grünfläche im erforderlichen Umfang zulässig.

## 6.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Unter dem Begriff "Grünordnerische Festsetzungen" werden die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Vorbemerkungen Nr. 25 a und 25b BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst. Diese werden nachfolgend, soweit relevant, abgearbeitet.

Durch den B-Plan werden Eingriffe in die Umwelt vorbereitet. Diese Eingriffe sind, wenn Eingriffsregelung / Ausdie Erheblichkeitsschwelle überschritten wird, auszugleichen.

gleichsmaßnahmen

Durch das Vorhaben erfolgen Eingriffe überwiegend in das Schutzgut Boden, den Inten- Boden sivackerbiotop und somit auch in Teilfutterhabitate insbesondere der Avi-Fauna aber auch von überfliegenden Fledermäusen und den Klein- und Großsäugern des untersuchten Gebietes.

Gleichlaufend mit dem Eingriff in den Boden ist auch, durch die fehlende Versickerungs- Wasser fläche infolge der Überbauung, ein Eingriff in das Schutzgut Wasser gegeben.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind somit insbesondere auf den Ausgleich der Eingriffe in den Boden und in das Schutzgut Wasser ausgerichtet.

Die Maßnahmen wurden so konzipiert, dass durch die Artenauswahl an Pflanzen und die Art der einzelnen Ausgleichmaßnahmen ein erheblicher Beitrag für den Erhalt und die Entwicklung der Artenvielfalt der Fauna im Geltungsbereich wie im Naturraum geleistet wird.

Mit einem Teil der Maßnahmen wird auch die Grundwasserneubildungsrate am Standort flächig verteilt erhalten und der Niederschlagswasserabfluss bedingt durch das Geländeprofil aufgefangen und versickert.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 16 von 30 Neben dem Ausgleich für die direkten Eingriffe war die Beachtung des Landschaftsbildes Landschaft eine wichtige Prämisse.

Der Umweltbericht sieht folgende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vor:

Ausgleich

- Extensivierung von Flächennutzungen
- Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen
- Anlegen von Sickermulden
- Anlegen von künstlichen nicht mit dem Grundwasser verbundenen Teichen mit standorttypischer Vegetation

Im Umweltbericht sind Pflanzqualitäten für die Pflanzmaßnahmen empfohlen. Diese werden nicht übernommen, da sie nicht für die Funktion als Ausgleichsmaßnahme notwendig sind. Allerdings wird die Kommune mit dem Vorhabenträger Pflanzqualitäten zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Qualität verträglich sichern.

Darüber hinaus werden folgende CEF-Maßnahmen vorgesehen, um Verbotstatbestände CEF des § 44 BNatSchG auszuschließen.

Die im Umweltbericht ermittelten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die innerhalb des Plangebietes untergebracht werden können, mit Ausnahme der Anlage eines Schulgartens und der Gestaltung des Schulareals, werden in den Bebauungsplan übernommen.

Der Schulgarten wird im Rahmen der Lehrtätigkeit angelegt. Es ist nicht gesichert, dass die Ausgleichsfunktion hier dauerhaft erhalten und damit gegeben ist.

Zur Gestaltung des Schulgeländes und zur Sicherung einer Mindestbegrünung sind zahl- Schulgelände reiche Pflanzmaßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von 50 m² Baum-Strauchgruppen mit 9 Stück Laubbäumen und 45 Stück Laubsträuchern.
- Pflanzung von 75 m² Schnitthecken aus 150 Laubsträuchern.
- Pflanzung von Kleinsträuchern, Stauden, Gräsern und Zwiebelgewächsen auf 450 m<sup>2</sup> Rabatten.,
- Ansaat von 1000 m² Gebrauchsrasen im Plangebiet.

Unter Beachtung der Festsetzungen zur Grundfläche und der Größe der Gemeinbedarfsfläche können diese Pflanzmaßnahmen nicht innerhalb der Gemeinbedarfsfläche umgesetzt werden. Die Gemeinbedarfsfläche ist für die Bebauung vorgesehen und kann vollständig überbaut werden. Eine dauerhafte Erhaltung der Pflanzmaßnahmen ist daher nicht sichergestellt.

Im Umweltbericht ist die Anlage einer Blühwiese bestehend aus Gras- und Wildblumen- M1 arten geplant. Diese Blühwiese situiert sich westlich entlang des Grabens. Innerhalb des Blühwiese Blühwiese sieht der Umweltbericht an der Böschung des Grabens auch die Anpflanzung von Solitärbäumen und von Dornenbuschstrauchgruppen vor. Heimisches Saatgut und Solitärbäume Pflanzen sind zu verwenden.

Gehölzgruppen

Die Fläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.1 (T-Linie) festgesetzt und mit M1 bezeichnet. Der Blühstreifen hat eine Breite von 10,0 m.

Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung für Maßnahmen zur Entwicklung Festsetzung Nr. 6 von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M1 ist eine Blühwiese anzulegen. Zusätzlich sind entlang der Uferböschung zum Graben Gehölzgruppen anzulegen und Solitärbäume anzupflanzen. Der Umfang beträgt:

3 Laubbäume und 5 Strauchgruppen á 5-7 Laubsträucher.

Entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze ist eine visuelle Abgrenzung zwi- M2 schen bebautem und freien Landschaftsraum durch eine Hecke mit vorgelagerten Sicker- Freiwachsende Hecke mulden geplant. Ein Teilstück ist nördlich im Bereich der Waldfläche vorgesehen. Die He- Sickermulden cke ist freiwachsend und durch den Anteil an Beeren und Nüssen tragenden Sträuchern ein Futterhabitat für Avi-Fauna, durch die Blüten und Früchte ebenso für Insekten.

Durch die Artenwahl der Gehölze und die damit in der Höhe sehr unterschiedliche Ausbildung diese Gehölzriegels wird das vorhandene Landschaftsbild unterstrichen. Die Artenzusammensetzung der Gehölze schafft mit der Entwicklung der geplanten Hecke in Verbindung mit der Sickermulde unterschiedlichste Lebensräume, Teillebensräume und Futterhabitate.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 17 von 30 Die Maßnahmenfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.1 (T-Linie) festgesetzt und mit M2 bezeichnet. Der Pflanzfläche hat eine Breite von 5,0 m.

Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung für Maßnahmen zur Entwicklung Festsetzung Nr. 7 von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M2 sind freiwachsende Hecken mit vorgelagerten Sickermulden anzulegen.

Im südlichen Bereich sind anzupflanzen:

13 Laubbäume und 240 St. Laubsträucher, doppelreihig.

Es sind 200 m² Sickermulde mit Sohlschwellen anzulegen. Die Sohle ist mit Feucht-, die Böschung mit Frischwiesensaat zu begrünen.

Im östlichen Bereich und nördlich sind anzupflanzen:

25 Laubbäume, 3 Nadelbäume, 400 St. Laubsträucher, doppelreihig, und 60 St. Sträucher, einreihig.

Es sind 700 m² Sickermulde mit Sohlschwellen anzulegen. Die Sohle ist mit Feucht-, die Böschung mit Frischwiesensaat zu begrünen.

Der nicht mit dem Grundwasser verbundene Teich nimmt über die eingeleitete Sickermu- M3 Ide das Abflusswasser des Ackerlandes auf. Die eingetragenen Nährstoffe werden über Kleingewässer mit die Sumpfzone entzogen und somit wird unbelastetes Niederschlagswasser in das Grund- Sumpfvegetation wasser versickert.

Die Maßnahmenfläche wird zeichnerisch mit dem Planzeichen 13.1 (T-Linie) festgesetzt und mit M3 bezeichnet. Die Maßnahmenfläche befeindet sich südlich des Waldes und im Bereich der freiwachsenden Hecke am südlichen Geltungsbereich.

Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung für Maßnahmen zur Entwicklung Festsetzung Nr. 8 von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung M3 ist im Bereich der Waldfläche ein gedichtetes Kleingewässer mit einer Größe von 185 m² mit einer 340 m² großen umgebenen Sumpfzone anzulegen. Im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein gedichtetes Kleingewässer mit einer Größe von 15 m² mit einer 25 m² großen umgebenen Sumpfzone anzulegen.

Im südlichen Bereich ist die Pflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern ein Bei- M4 trag, um den Eingriff in den Boden wirksam auszugleichen. In Anlehnung an die Obstbau- Obstbäume tradition in den Gemarkungen Annahof und Klein Gaglow sowie in Bezug auf die Orts- Beerensträucher randlage von Klein Gaglow mit den Obstgärten zur L50 hin, ist diese Ausgleichsmaßnahme auch ein Beitrag zum Erhalt des Landschaftsbildes.

Die Pflanzfläche wird mit dem Planzeichen 13.2.1 (Punktlinie) zeichnerisch festgesetzt und mit M4 bezeichnet.

Innerhalb der Flächen mit der Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung M4 ist eine Streuobstwiese mit Ansaat als Frischwiese anzulegen. Zusätzlich ist entlang der Westgrenze eine Beerenstrauchhecke anzulegen:

Festsetzung Nr. 9

58 Obstbäume und 22 Beerensträucher.

Der Umweltbericht sieht zur Sicherung einer Mindestbegrünung des Parkplatzes eine Be- Bepflanzung Parkplatz pflanzung mit Bäumen vor.

Die Pflanzung von 3 Baumreihen zur Auflockerung des Parkplatzes, seiner mit der Entwicklung der Bäume entstehenden Überschirmung und der sich dadurch ergebenden Einbindung in den Siedlungsrandbereich, ist eine Ausgleichsmaßnahme am Standort selbst. Die Baumarten wurden so gewählt, dass sie nicht den angrenzenden Restwald dominieren.

Die Festsetzung zum Pflanzgebot wird ohne konkrete Flächenzuweisung getroffen.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind insgesamt Festsetzung Nr. 10 18 Laubbäume als Baumreihen anzupflanzen.

Der Umweltbericht enthält eine Reihe von Pflanzlisten, die bei der Umsetzung der Pflanz- Pflanzliste maßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Pflanzlisten sind im Anhang an der Begründung beigefügt. Detailliertere Aussagen zur Zuordnung der einzelnen Arten zu den einzelnen Maßnahmen sind ebenfalls dem Umweltbericht zu entnehmen.

Für die Realisierung der Pflanzmaßnahmen sind die Arten der folgenden Festsetzung Nr. 11 Pflanzliste (Hauptartenliste) zu verwenden.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 18 von 30

- Festsetzung 5 → HM 1, HM 2
- Festsetzung 6 → HM 4, HM 5, HM 16
- Festsetzung 7 → HM 6
- Festsetzung 8 → HM 8, HM 10, HM 16
- Festsetzung 9 → HM 9

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen soll eine Begehung durch das Rehwild von Wes- Zaun ten nach Osten bis in den Restwaldbestand und die überschirmte Hecke am Gewerbegebiet, trotz der Errichtung des Schulstandortes, in den Nachtstunden erhalten bleiben. Dafür ist es notwendig, dass diese neuen Vegetationsstrukturen außerhalb des eingefriedeten Schulgeländes liegen sowie der Parkplätze, Wendeplatz und Restwald.

Eine Einfriedung ist nur für die Gemeinbedarfsfläche zulässig. Zum westli- Festsetzung Nr. 12 chen Grabengrundstück ist mindestens ein Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Im Zuge der Verkehrssicherung werden Höhlenbäume im Randbereich des Restwaldes CEF-Maßnahmen gefällt. Für die so entfallenden Bruthöhlen wird durch diese Maßnahme ein Ausgleich geschaffen.

Der Landschaftsraum weist, bedingt durch die Art der landwirtschaftlichen, gärtnerischen und obstanbaulichen Nutzungen im Umfeld wie auch der Ausstattung der Natur ein gutes bis sehr gutes Futteraufkommen für Fledermäuse, Schwalben aber auch Mauersegler, auf. Fehlende Fledermausquartiere sollten deswegen durch Quartierhilfen ausgeglichen werden. Diese 3 Quartierhilfen sind im Restwaldbestand anzubringen.

Der Naturraum ist durch das Futterangebot für Koloniebildungen dieser Vogelart geeignet. Diese Maßnahme trägt zum Erhalt der Artenvielfalt bei.

Es sind 4 Stück Nisthilfen für Höhlenbrüter, Lochdurchmesser 32 mm, 1 Nist- Festsetzung Nr. 13 hilfe, Einfluglochgröße 110 mm und 3 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter anzubringen.

Es sind 3 Stück Fledermausgroßraum- und Überwinterungshöhlen (1 FW) an geeigneten Bäumen im Restwald anzubringen.

Einbau von 3 Mauersegler-Koloniekästen.

#### 6.4.4 Wald- und Wasserflächen

Im Bebauungsplan werden die vorhandenen und zu erhaltenden Wald- und Wasserflächen zeichnerisch festgesetzt.

## **Sonstige Planinhalte**

Bergbau.

## 7.1 Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnungen

Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Über- Vorbemerkung nahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und / oder Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB ergänzt.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen besitzen nur Informationscharakter. Sie weisen auf faktische und/oder rechtliche Gegebenheiten hin, die außerhalb des von der Gemeinde bestimmten normativen Inhalts des B-Planes liegen, die aber für die Bebauung und Nutzung der Grundstücke von Bedeutung sein können.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind Kennzeichnungen nicht erforderlich.

Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflus- Kennzeichnungen sende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Im Geltungsbereich sind Bäume vorhanden, die nach der Verordnung des Gehölzschutz Landkreises Spree- Neiße zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern geschützt sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserbeeinflussung durch den Grundwasserabsenkung

Der Geltungsbereich des o.g. B-Planes liegt innerhalb von Erlaubnisfeldern Bergbau gem. § 7 BBergG. Die CEP Central European Petroleum GmbH ist

Druckdatum 25.09.2020 Seite 19 von 30 Erlaubnisinhaber für die Möglichkeit der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nebst den bei ihrer Gewinnung anfallenden Gasen (Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken).

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Cottbus-Sachsendorf in der Trinkwasserschutz Fassung Hänchen Zone III.

Im Plangebiet befindet sich eine Gewässer II. Ordnung. Die entsprechenden Gewässer II. Ordnung Schutzabstände und Ufer-Freihaltezonen sind zu beachten.

### 7.2 Vermerke / Hinweise

Die Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor Hinweise allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Vermerke

Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. "Planunterlagen VV" vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, der von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

Vermerke

Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung

Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Rechtsgrundlagen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als wesentliche Rechtsgrundlagen hingewiesen.

Rechtsgrundlage für den Erlass von Satzungen ist in Brandenburg die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf).

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Vorhabenplanung die jeweils rechtsverbindlichen kommunalen Satzungen zu beachten sind.

Satzungen nach Landesrecht

Das Brandenburgische Wassergesetz verlangt, dass Niederschlagswasser, welches nicht Versickerungspflichtverunreinigt ist, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Niederschlagswasser

Gemäß § 54 BbgWG ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, schadlos zu versickern, sofern es keiner Nutzung zugeführt wird.

Um im Rahmen der Vorhabenrealisierung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Artenschutz BNatSchG abzuwenden sind gegebenenfalls Maßnahmen zum Schutz der u. U. für das Vorhaben relevanten Arten erforderlich.

Das betrifft insbesondere den Fall, dass die zulässigen Vorhaben nicht zeitnah mit der Aufstellung des B-Planes realisiert werden.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Vorhaben sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass unter die Zugriffs- Hinweis verbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden und Artenschutz dass Vorhaben fachkundig durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden, um arten- und biotopschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Als Vermeidungsmaßnahme besonders geeignet hat sich eine Bauzeitenregelung in Kom- Bauzeitenregelung bination mit einer (in Bezug auf die Vorhabenrealisierung) zeitnahen Erfassung des Bestandes erwiesen.

Unter den Begriff "Vorhabenrealisierung" fallen neben der eigentlichen Baumaßnahme auch Maßnahmen zur Bauvorbereitung wie Gehölzbeseitigungen, Gebäudeabbrüche o. ä. auf den Flächen im Plangebiet bzw. im Umfeld im Sinne von § 29 BauGB.

Insbesondere zur Sicherstellung, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch das konkrete Vorhaben ausgeschlossen werden können, ist über die gesamte Realisierungszeit eine ökologische Baubetreuung erforderlich. Diese umfasst auch die mit der Vorhabenrealisierung zeitnahe Bestandsüberprüfung.

In Abhängigkeit vom konkreten Zeitpunkt der Realisierung sind u. U. so genannte "CEF-Maßnahmen", d. h. vorgezogene Vermeidungsmaßnahmen, für einige relevante Arten erforderlich.

Grundsätzlich sind für den relevanten Artenbestand CEF-Maßnahmen möglich.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 20 von 30 Folgende CEF-Maßnahmen sind:

CEF-Maßnahmen

Die Pflanzliste der zur Verwendung kommenden Arten ist im Anhang der Be- Pflanzliste gründung beigefügt.

## 7.3 Hinweise zur Realisierung

Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen sind nach den geltenden technischen und berufs- Anlagen MIT-Netz genossenschaftlichen Vorschriften sowie den anerkannten Regeln der Technik auszufüh-

Grundsätzlich ist eine Versorgung des Plangebietes möglich. Zur Festlegung der technischen Lösung für die Elt-Versorgung des Bebauungsgebietes benötigen wir konkrete Aussagen zum Leistungsbedarf. Die Bedarfsanmeldung bitten wir bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1- 3 in 03099 Kolkwitz, einzureichen. Wir bitten um eine zeitnahe Einbeziehung im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung.

Auf den gemäß § 9 Absatz 1 Ziffern 12, 13 und 21 BauGB im Bebauungsplan festgeschriebenen Flächen dürfen Bauwerke nicht errichtet, die Versorgungsanlagen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge) nicht behindert werden.

Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH zur Stellungnahme einzureichen.

Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Herstellung einer Trinkwasserhausanschlusslei- Trinkwasserversortung, ausgehend von der vorhandenen Trinkwasserleitung 90x8,2PE80 Annahofer Gra- gung ben, gesichert.

Der Trinkwasserdruck beträgt für die geplante Schule 5,25 bar- 6,3 bar. Die Druckangabe bezieht sich auf den Hausanschluss bei Nulldurchfluss und Geländehöhe.

In Abhängigkeit der Menge des anfallenden Schmutzwassers ist durch die LWG im Rahmen der weiteren Planungen zu entscheiden, ob der Schmutzwasseranschluss an die vorhandene Freispiegelkanalisation (Schmutzwasserpumpwerk Annahofer Graben Schacht S502987006) erfolgt oder ob die Schmutzwasserableitung über die vorhandene Vakuumkanalisation (Zuleitung zur Vakuumstation Annahofer Graben) zu sichern ist.

Schmutzwasserentsor-

Der Wasser und Bodenverband fordert bei Gewässerkreuzungen (Leitungen etc.) ein Ab- Gewässerkreuzung mit stand unter der Gewässersohle von mindestens 1 m einzuhalten. Die Trasse(n) sind so Leitungen zu planen, dass die normale Verlegetiefe erst in einem Abstand von mindestens 1 m von der Böschungskante wieder erreicht wird. Die Trasse(n) sind zu kennzeichnen.

Benutzungen von Gewässern (z.B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Grundwasserabsenkungen, Abwassereinleitung, Versickerungsanlagen) bedürfen gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der behördlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Entsprechende Anträge sind mit Bauantragstellung einzureichen.

Gewässernutzung

In Bezug auf den Neubau der baulichen Anlagen sowie die Herstellung der neu zu errich- Trinkwasserschutzgetenden Verkehrs- und Nebenflächen im Plangebiet wird darauf hingewiesen, dass biet / Grundwasser

Druckdatum 25.09.2020 Seite 21 von 30 aufgrund des zu erwartenden hohen Grundwasserstandes besondere Anforderungen an die zu verwendenden Unterbau-, Schotter- und Tragschichtmaterialien zu stellen sind. Die Verwendung der Materialien sowie deren Eigenschaften (Materialart, Menge und Stoffzusammensetzung) sind vor Beginn der Arbeiten mit der zuständigen unteren Abfallwirtschafts und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Zur Verminderung der abfließenden Niederschlagsmengen und Gewährleistung einer Niederschlagswasser großflächigen Versickerung über die belebte Bodenzone sollten auf dem Grundstück möglichst wasserdurchlässige Befestigungsarten gewählt und die zu befestigenden Flächen auf das notwendige Mindestmaß begrenzt werden.

Für die PKW-Stellflächen und Feuerwehrumfahrung wird der Einsatz von Öko- Filter-Pflaster mit Zulassung für den Einsatz in Trinkwasserschutzgebieten empfohlen.

Niederschlagswasserversickerungsanlagen sind unter Beachtung der Baugrundverhältnisse und des höchsten zu erwartenden Grundwasserstandes gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 ausreichend groß zu bemessen.

Wenn die Bedingungen einer erlaubnisfreien Gewässerbenutzung gemäß "Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung" (Versickerungsfreistellungsverordnung) vom 03.05.2019 nicht erfüllt sind, ist die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde rechtezeitig vor Errichtung der entsprechenden Anlagen zu beantragen.

Sollte das Niederschlagswasser nicht großflächig über die belebte Bodenzone versickert werden können und statt dessen gefasst werden, um es an zentralen Punkten zur Versickerung in das Grundwasser oder Einleitung in den westlich angrenzenden Graben LC 215 zu bringen, wird zum Rückhalt aufschwimmender und absetzender Stoffe eine Niederschlagswasserbehandlung über eine ausreichend bemessene Absetzanlage erforderlich.

Da das hydraulische Leistungsvermögen des Grabens LC 215 durch unterhalb bestehende alte Gewässerverrohrungen, deren Bauzustand nicht bekannt sind, begrenzt ist, sollte zwingend eine Rückhaltung von Niederschlagswasser in Betracht gezogen werden. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird der Einsatz einer geschlossenen oder offenen Zisterne mit gedrosseltem Ablauf in den Graben empfohlen. Das zurückgehaltene NW kann u. a. zur Grundstücksbewässerung genutzt werden. Des Weiteren sollten Möglichkeiten des verzögerten Abflusses, z. B. durch Dachbegrünung, genutzt werden. Hinsichtlich der angesprochenen Grabenverrohrungen ist in Abstimmung mit dem WBV "Oberland Calau" deren Zustand und hydraulische Leistungsfähigkeit mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis nachzuweisen.

Für eventuell beabsichtigter Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation des benachbarten Gewerbegebietes oder in die Niederschlagswasserkanalisation der Landesstraße L 50 ist die Zustimmung der Gemeinde Kolkwitz bzw. des Landesbetriebes Straßenwesen erforderlich. Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Anlagen ist in diesem Fall nachzuweisen.

Der Wasser und Bodenverband ist bei den weiteren Planungen bezüglich Zugänglichkeit zum Graben zum Zwecke der Gewässerunterhaltung mit einzubeziehen. Ebenfalls von Interesse für den Wasser und Bodenverband sind die Planungen der Kleingewässer und Sickermulden sowie die Regenwasserentwässerung.

Erdaufschlussarbeiten, bei denen auf die Bewegung und die Beschaffenheit des Grund- Erdarbeiten wassers Einfluss genommen werden kann, sind gemäß § 56 BbgWG einen Monat vor Maßnahmebeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft z.B. auch auf die Errichtung von Brunnen oder Tiefenbohrungen zur Betreibung einer Wärmepumpenanlage oder Baugrunduntersuchungen zu.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind so auszuführen, dass Bodenverunreinigungen oder schädliche Bodenveränderungen ausgeschlossen sind (Vorsorgepflicht gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei der geplanten Maßnahme ist eine bodenkundliche Baubegleitung für den gesamten Bodenschutzkonzept Bauzeitraum erforderlich. Hierzu ist ein dafür zertifizierter Gutachter zu beauftragen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte bereits in Vorbereitung der Baumaßnahme mit der Erstellung eines Bodenschutzkonzeptes beginnen.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 22 von 30 Das Bodenschutzkonzept ist der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Beurteilung vorzulegen.

Für das Errichten oder Erweitern von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen gel- Bau von Verkehrsfläten die Anforderungen der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Was- chen und Wegen sergewinnungsgebieten.

Die Verwendung von Betonsteinen für nichtbefahrbare Plätze sowie für den Schulhof sollte auf ein Minimum begrenzt bleiben. Die Naturschutzverbände empfehlen hier weitestgehend auf eine durchgängige flächige Versiegelung bzw. einheitliches Pflaster zu verzichten. Insbesondere der Schulhof sollte naturnah mit unterschiedlichen anregenden Bewegungsangeboten abwechslungsreich gestaltet und in verschiedene Aufenthaltszonen unterteilt werden.

Bei eventuell beabsichtigter Errichtung von Sole-Wasser- Wärmepumpe zur Nutzung der Bau von Wärmepum-Wärme aus dem Grundwasser handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Gewässerbe- pen. Tiefenbohrungen nutzung. Wegen der Lage des Plangebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet gibt es zum Schutz des Grundwassers Tiefenbegrenzungen. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die untere Wasserbehörde.

Die Zufahrt der Lösch- und Rettungsfahrzeuge ist ständig entsprechend dem § 5 BbgBO, Rettungswege der Richtlinie (RL) über Flächen für die Feuerwehr, sowie der DIN 1055 zu gewährleisten. Kurven bzw. Neigungen in Zu- oder Durchfahrten sind entsprechend Pkt. 5 der o.g. RL zu gestalten.

Bei Gebäuden, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, müssen diese Stellen für Hubrettungsfahrzeuge auf einer befahrbaren Fläche erreichbar sein. Hier sind die erforderlichen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr vorzusehen. Sie sind entsprechend der DIN 4066 zu kennzeichnen (BbgBO § 5).

Speziell in Innenhofbereichen sind in diesem Fall auch Maßnahmen für die Rückführung der Feuerwehrfahrzeuge (Schaffung von Wende- bzw. Durchfahrtsmöglichkeiten vorzu-

Wendemöglichkeiten sollten mindestens die, in der EAE 85/95 unter Wendeanlagentyp 2 geforderten, Abmessungen aufweisen.

Mauerseglerkästen sind fachgerecht anzubringen. Diese sind u.a. nur auf der Nord- und Mauerseglerkästen Ostseite in entsprechender Höhe zu installieren.

Druckdatum 25.09.2020 Seite 23 von 30

## **Anhang**

## 7.4 Flächenbilanz

	Bestand	Planung	Bilanz
Flächenkategorie	Fläche (ha)	Fläche (ha)	Fläche (ha)
Verkehr	0,46	1,31	+0,85
Gemeinbedarfsfläche	0,00	2,86	+2,86
Grünfläche	0,00	1,03	+1,03
Maßnahmenfläche	0,04	0,65	+0,61
Landwirtschaftsfläche	5,33	0,00	-5,33
Waldfläche	0,35	0,33	-0,02
Wasserfläche	0,15	0,15	0,00
Summe	6,33	6,33	0,00

Der vorh. unbefestigte Weg wird als Landwirtschaftsfläche bewertet.

## 7.5 Bilanz Grundflächen / Überbauung

	Bestand		Planung		Bilanz
Flächenkategorie	Überbau- ungsgrad (%)	über- baute Fläche (ha)	Überbau- ungsgrad %)	über- baute Fläche (ha)	über- baute Fläche (ha)
Verkehr	100	0,46	70	0,92	+0,42
Gemeinbedarfsfläche	0,00	0,00	100	2,86	+2,86
Grünfläche	0,00	0,00	10	0,10	+0,10
Maßnahmenfläche	0,00	0,00	0	0,00	0
Landwirtschaftsfläche	0,00	0,00	0	0,00	0
Waldfläche	0,00	0,00	0	0,00	0
Wasserfläche	0,00	0,00	0	0,00	0
Summe	>1	0,46	60	3,88	+3,38

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsflächen zu 70% überbaut werden.

Betrachtet auf den gesamten Geltungsbereich ergibt sich eine GRZ von ca. 0,6

Druckdatum 25.09.2020 Seite **24** von **30** 

## 7.6 Pflanzliste (Hauptartenliste)

#### HM<sub>1</sub>

### Saatgutmischung der Blühwiese

aus Blumenwiese für alle Böden 9010 (60%) und Blumenwiese Kelly 9090 (40%)

<u>Gräser:</u> Agrostis capillaris, Anthoxanthum odoratum, Cynosurus christatus, Festuca ovina duriuscula, Festuca rubra commutata, Festuca rubra rubra, Phleum pratense, Poa nemoralis, Poa pratensis, Trisetum flavescens

<u>Wildblumen/Wildkräuter:</u> Achillea millefolium, Anthemis tinctoia, Anthyllis vulneraria, Aquilegia vulgaris, Bellis perennis, Caltha palustris, Campanula glomerata, Campanula persicifolia, Campanula rotundifolia, Carum carvi, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Centaurea scabiosa, Cichorium intybus, Crepis biennis, Daucus carota, Dianthus carthusianorum, Dianthus deltoides, Echium vulgare, Filipendula ulmaria, Galium mollugo, Galium verum, Geranium pratense, Hypericum perforatum, Knautia arvensis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vulgare, Linaria vulgaris, Linum perenne, Lotus corniculatus, Lotus uliginosus, Lychnis floscuculi, Lythrum salicaria, Malva moschata, Onobrychis viciifolia, Origanum vulgare, Papaver rhoeas, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Rumex acetosa, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Sanguisorba officinalis, Silene alba, Silene dioica, Silene viscaria, Silene vulgaris, Thymus serpyllum, Tragopogon pratensis

#### **HM 2**

Deutscher Name	Botanischer Name
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea

#### **HM 3**

Deutscher Name	Botanischer Name
Hunds-Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

### **HM 4**

Deutscher Name	Botanischer Name
Auen-Traubenkirsche	Prunus padus
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hauszwetsche	Prunus domestica "Hauszwetsche"
Speierling	Sorbus domestica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds-Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere	Ribes uva-crispa

Druckdatum 25.09.2020 Seite **25** von **30** 

#### **HM 5**

Deutscher Name	Botanischer Name
Apfel "Roter Eiserapfel"	Malus domestica "Roter Eiserapfel"
Feld-Ahorn	Acer campestre
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wald-Kiefer	Pinus sylvestris
Walnuß	Juglans regia
Wildbirne	Pyrus pyraster
Winterlinde	Tilia cordata
Brombeere	Rubus fruticosus
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds-Rose <i>Rosa</i>	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Stachelbeere Ribes	Ribes uva-crispa

### **HM** 6

## Wasser- und Sumpfpflanzen für das Kleingewässer mit Sumpfzone im Schulgelände und in der südlichen Landschaftshecke

Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Tannenwedel (*Hippuris vulgaris*), Krebsschere (*Stratiotes aloides*) Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*), Gemeiner Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*), Knäulbinse (*Juncus conglomeratus*), Weiße Seerose (*Nymphaea alba*), Froschbiss (*Hydrocharis morsus-ranae*), Sumpf-Vergissmeinnicht (*Myosotis palustris*), Ästiger Igelkolben (*Sparganium erectum*), Kalmus (*Acorus calamus*), Schwanenblume (*Butomus umbellatus*), Sumpf-Farn (*Thelypteris palustris*), Gemeiner Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*), Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*), Sumpf-Hornklee (*Lotus uliginosus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Wassernabel (*Hydrocotyle vulgaris*), Sumpf-Helmkraut (*Scutellaria galericulata*), Wolfstrapp (*Lycopus europaeus*), Wasserminze (*Mentha aquatica*), Sumpf-Schafgarbe (*Achilea ptarmica*), Gemeine Teichsimse (*Schoenoplectus lacustris*), Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha anqustifolia*)

#### **HM** 9

Deutscher Name	Botanischer Name
Kleinkronige Winterlinde	Tilia cordata "Rancho"
Schwarzerlen-Hybride	Alnus x spaethii
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Druckdatum 25.09.2020 Seite **26** von **30** 

#### **HM 10**

#### Apfel:

"Baumanns Renette", "Boikenapfel", "Boskoop", "Cox Orange", "Cronzels", "Danzinger Kantapfel", "Elstar", "Goldparmäne", "Grahams Jubiläum", "Graue Renette", "Gravensteiner", "Hasenkopf", "Jakob Lebel", "Jonathan", "James Grieve", "Kaiser Wilhelm", "Landsberger Renette", "Ontario", "Rheinischer Winterrambour", "Weißer Klarapfel", "Zitronenapfel"

#### Birne:

"Alexander Lucas", "Butterbirne", "Clapps Liebling", "Gute Graue", "Gute Luise", "Pastorenbirne", "Wiliams Christ", "Zuckerbirne"

#### Süßkirsche:

"Büttners Rote Knorpelkirsche", "Burlat", "Große Schwarze Knorpelkirsche", Große Prinzessinkirsche", "Hedelfinger", "Kassins Frühe", "Riesenkirsche", "Schneiders Späte Knorpelkirsche", "Teickners Schwarze Herzkirsche"

#### Sauerkirsche:

"Köröser Weichsel", "Ludwigs Frühe", "Morellenfeuer", "Rote Maikirsche", "Schattenmorelle"

### Pflaume:

"Anna Späth", "Bühler Frühzwetsche", "Große Grüne Reneklode", "Graf Althanns Reneklode", Hauszwetsche, "Kirkes Pflaume", "Königin Victoria", "Mirabelle von Nancy", "Ontariopflaume", "President", "Schöne von Löwen", "Wangenheims Frühzwetsche", "Zimmers Frühzwetsche"

#### **Brombeere:**

"Black Satin", "Dirkens Thornless", "Theodor Reimers", Thornfree", "Thornless Evergreen", Wilsons Frühe"

#### Himbeere:

"Glen Clova", "Golden Queen", "Himbostar", "Malling Promise", "Meeker", "Preußen", "Schönemann", "Veten", "Zefa 2", "Zefa 3"

#### Johannisbeere:

"Daniels September", "Heinemanns Rote Spätlese", "'Jonkheer van Tets", "Lissil", "Red Lake", "Rosenthals Langtraubige Schwarze", "Rote Holländische", "Rote Vierländer", "Weiße Versailler", "Werdavia"

#### Stachelbeere:

"Gelbe-, Weiße- und Rote Triumphbeere", "Hönings Früheste", "Maiherzog", "Reflamba"

#### **HM 16**

#### Feucht- und Frischwiesensaatgut für die Muldenbegrünung

Frischwiesenmischung aus 9100 Grasgrundmischung und 9110 Kräutermischung Feuchtwiesenmischung aus Landschaftsrasen RSM 7.3, Feuchtwiesenmischung 9410 und Ufermischung 9430

Druckdatum 25.09.2020 Seite **27** von **30**