

**Bebauungsplan**

**„Schulstandort an der Berliner Straße“**

Gemeinde Heidesee OT Friedersdorf

**Begründung zum Vorentwurf**

September 2024

**Aufstellende Behörde**

**Gemeinde Heideseer**

Lindenstraße 14b 15754 Heideseer OT Friedersdorf  
Fon +49 33767 7950 Fax +49 33767 79510  
bauamt@gemeinde-heideseer.de

**Planbearbeiter**

**kleyer.koblitz.letzel.freivogel  
gesellschaft von architekten mbh**

Naunynstraße 38 10999 Berlin  
Fon +49 30 695808670 Fax +49 30 695808680  
siegmueller@kklf.de

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Einführung</b>	<b>6</b>
1.1 Lage des Plangebiets	6
1.2 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs	6
1.3 Eigentumsverhältnisse	7
1.4 Anlass und Ziel der Planung	7
<b>2 Verfahren</b>	<b>8</b>
2.1 Verfahrensschritte	8
2.1.1 Aufstellungsbeschluss	8
2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	8
2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.1.6 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.2.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
<b>3 Plangebiet</b>	<b>9</b>
3.1 Bestandssituation	9
3.1.1 Baulicher Bestand und Nutzungen	9
3.1.2 Topographie, Boden	9
3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser	10
3.1.4 Arten, Biotope	10
3.1.5 Klima, Luft	10
3.1.6 Mensch, Erholung	10
3.1.7 Landschaftsbild, Ortsbild	10
3.2 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	10
3.2.1 Bodenverunreinigungen	10
3.2.2 Bau- und Bodendenkmale	11
3.3 Erschließung	11
3.3.1 Verkehrliche Erschließung	11
3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	11
3.3.3 Fußgänger und Radfahrer	11
3.4 Technische Infrastruktur	11
3.4.1 Ver- und Entsorgung	11

3.4.2	Löschwasser	12
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	13
4.1.3	Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald	13
4.2	Gemeindeentwicklungskonzept	14
4.3	Flächennutzungsplan	15
4.4	Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung	15
4.5	Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete	16
4.6	Sonstige Satzungen	16
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	17
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf	17
5.3	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3.1	Grundflächenzahl	17
5.3.2	Zahl der Vollgeschosse	17
5.3.3	Höhe baulicher Anlagen	17
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
5.4.1	Bauweise	18
5.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.5	Immissionsschutz	18
5.5.1	Lärm	18
5.5.2	Lichtemissionen	18
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.6.1	Flächenbefestigungen	19
5.6.2	Versickerung	19
5.6.3	Artenschutz	19
5.7	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
5.7.1	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	20
5.7.2	Pflanzlisten	20
5.8	Örtliche Bauvorschriften	21
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
8.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	24
8.2	Verkehr	24
8.3	Ver- und Entsorgung	24
8.4	Natur, Landschaft, Umwelt	24
8.4.1	Arten und Biotope	24

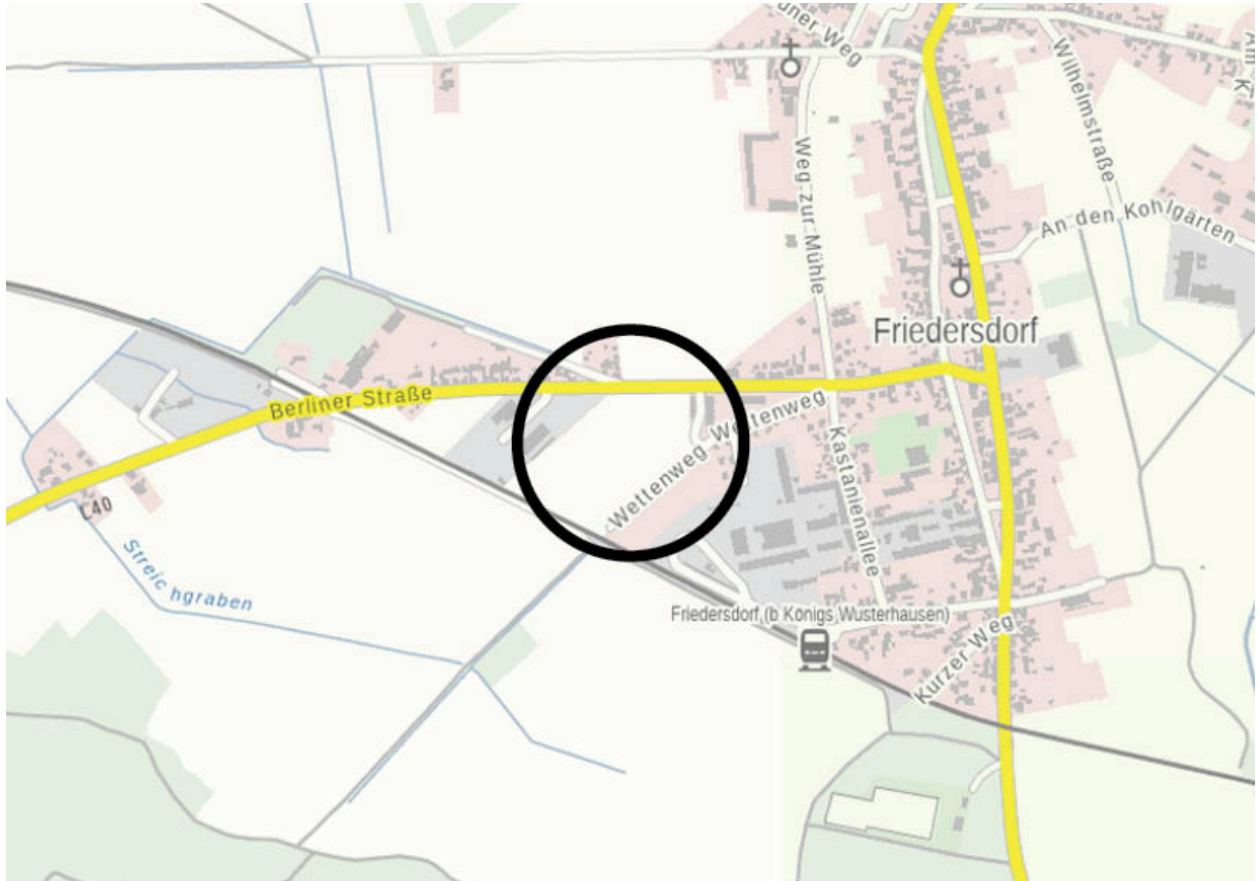
---

8.4.2	Boden, Wasser	24
8.4.3	Klima, Luft	24
8.4.4	Mensch, Erholung	24
8.4.5	Landschaftsbild, Ortsbild	25
8.4.6	Kultur- und Sachgüter	25
8.4.7	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	25
8.5	Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)	25
8.6	Maßnahmen der Bodenordnung	25
8.7	Kosten	25
<b>9</b>	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>26</b>
<b>10</b>	<b>Anlagen</b>	<b>27</b>
10.1	Textliche Festsetzungen	27
10.2	Hinweise	28

## 1 Einführung

### 1.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt westlich angrenzend an den Ortskern des Ortsteils Friedersdorf der Gemeinde Heidensee zwischen der Berliner Straße (L 40) und dem Wertenweg.

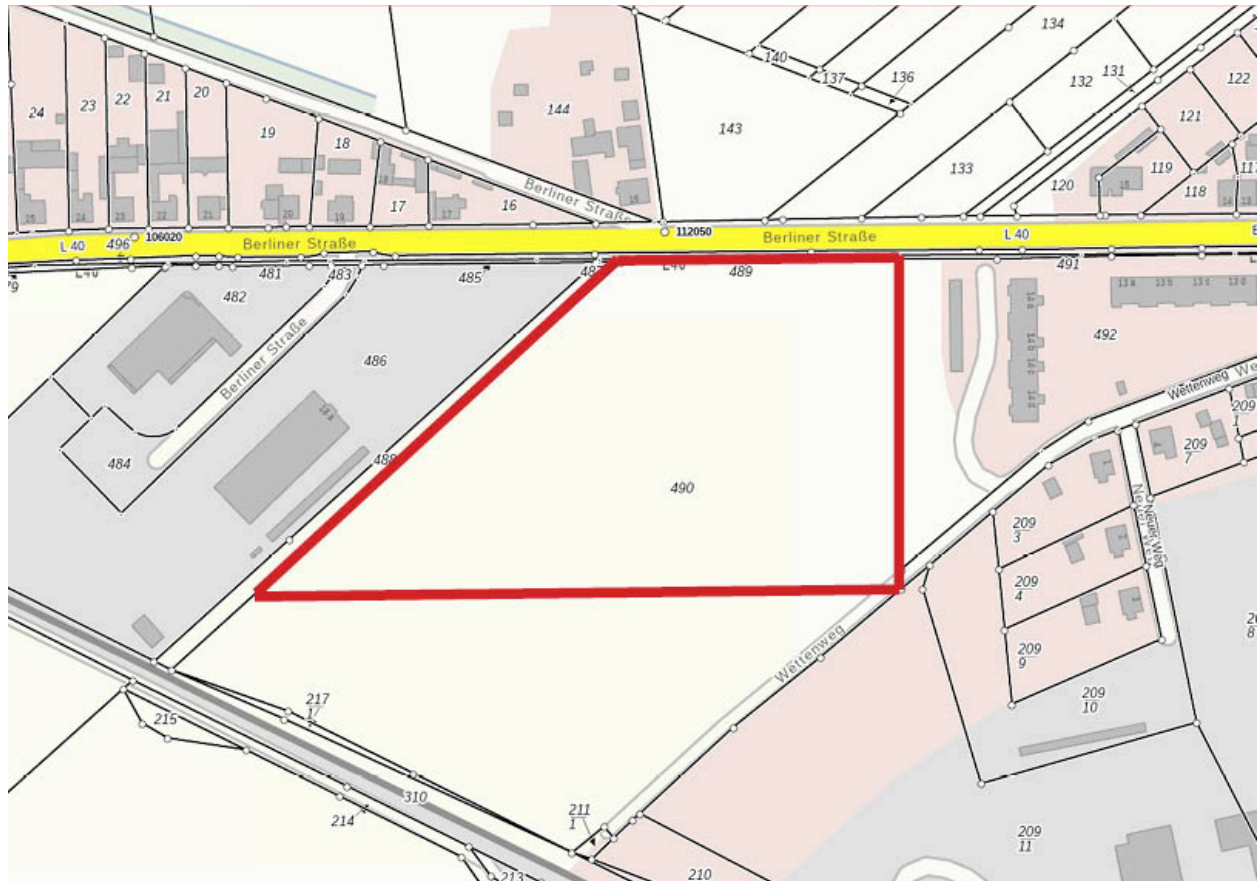


Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)<sup>1</sup>

### 1.2 Abgrenzung und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teil des Flurstücks 490 der Flur 6 der Gemarkung Friedersdorf, d. h. die Fläche die für die vorgesehene Oberschule erforderlich ist. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

<sup>1</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 3. November 2023



## Plangebiet<sup>2</sup>

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück im Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde.

### 1.4 Anlass und Ziel der Planung

Auf dem Grundstück soll gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 18. April 2023 (Beschluss-Nr. 042/23) der Neubau einer Oberschule mit Sporthalle und Sportflächen durch die Ausweisung eines Bildungsstandorts planungsrechtlich gesichert werden. Hintergrund für die Erweiterung der Schulkapazitäten sind die steigenden Schülerzahlen durch Zuzüge in die Region.

Der Standort wurde im Vorfeld der Aufstellung des B-Plans mit den relevanten Stellen des Landkreises Dahme-Spreewald abgestimmt.

<sup>2</sup> Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 11. Juli 2024

## **2 Verfahren**

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Dahme-Spreewald wird der B-Plan gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

### **2.1 Verfahrensschritte**

#### **2.1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidesee hat in ihrer Sitzung am 18. April 2023 (Beschluss-Nr. 042/23) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Schulstandort an der Berliner Straße“ beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Heidesee Nr. 3/2023 vom 10. Mai 2023 bekannt gemacht.

#### **2.1.2 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag mit Schreiben vom ... beteiligt worden.

#### **2.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Eine Beteiligung der Öffentlichkeit fand gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt.

#### **2.1.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

#### **2.1.5 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand durch Auslegung des Planes vom ... bis einschließlich ... statt.

#### **2.1.6 Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

### **2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren**

#### **2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

#### **2.2.2 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

#### **2.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

### **2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.



### 3 Plangebiet

#### 3.1 Bestandssituation

##### 3.1.1 Baulicher Bestand und Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden wird das Plangebiet von der Berliner Straße begrenzt. Nördlich der Berliner Straße liegen landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. östlich und westlich davon mit ein- bis zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke. Östlich grenzen ein dreigeschossiges Wohngebäude mit vorgelagerten Garagen und ein- bis zweigeschossige Wohngebäude an. Im Süden wird das Grundstück vom Wettenweg begrenzt bzw. grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Weiter südlich verläuft die Bahnlinie von Königs Wusterhausen in Richtung Frankfurt/Oder. Im Westen grenzen gewerblich genutzte Grundstücke bzw. der Standort der Freiwilligen Feuerwehr an das Plangebiet an.



Luftbild (Ohne Maßstab)<sup>3</sup>

##### 3.1.2 Topographie, Boden

###### Topographie

Das Plangebiet ist mit Höhen um ca. 36 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) nahezu eben.

###### Boden

Der Boden im Plangebiet wird durch Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, „Talsand“) geprägt. Vorherrschend sind podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden sowie podsolige, vergleyte Braunerden und podsolige Gley-Braunerden aus Sand über periglaziärfluvialen Sand.

<sup>3</sup> Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 15. Mai 2024

Die Bodenverhältnisse werden im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im weiteren Verfahren untersucht.

### **3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser**

#### **Grundwasser**

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1 m u. GOK (Meter unter Geländeoberkante). Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 35 m ü. NHN.<sup>4</sup>

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet und dessen direktem Umfeld finden sich keine natürlichen, ständig Wasser führenden, stehenden oder fließenden Gewässer.

### **3.1.4 Arten, Biotope**

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen stehen Bäume und Sträucher, entlang der nördlichen Seite der Berliner Straße eine Baumreihe. Für den Naturhaushalt besitzt das Plangebiet damit eine gewisse Bedeutung. Das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten ist aufgrund der Gebietsstruktur unwahrscheinlich.

### **3.1.5 Klima, Luft**

In Friedersdorf werden die kältesten Temperaturen im Januar und die höchsten Temperaturen im Juli gemessen. Die Niederschlagsmengen erreichen im August ihr Maximum. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Windrichtungen werden in Bodennähe jedoch häufig durch vorhandene Bebauung abgelenkt.

Das Plangebiet kann aufgrund der Belastungen aus dem Fahrzeugverkehr auf der Berliner Straße und der Bahn aus klimatischer Sicht als negativ vorbelastet bezeichnet werden.

### **3.1.6 Mensch, Erholung**

Die Fläche ist für den Menschen im Sinne der landschaftsbezogenen Erholung und der Gesundheit von einer gewissen Bedeutung, selbst wenn sie aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung für die Öffentlichkeit nicht nutzbar ist. Sie hat nur eine geringe bis mittlere ästhetische Wertigkeit. Weitere Flächen, die der Erholung und der Gesundheitsvorsorge dienen, sind im Umfeld des Plangebiets jedoch fußläufig erreichbar. Geringe Vorbelastungen bestehen durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzend verlaufenden Berliner Straße und die Bahnlinie im Süden des Plangebiets.

### **3.1.7 Landschaftsbild, Ortsbild**

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Friedersdorf der Gemeinde Heidesee. An das Plangebiet grenzen bebaute Gebiete an. Das Landschaftsbild weist somit Störungen auf und ist entsprechend beeinträchtigt.

## **3.2 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen**

### **3.2.1 Bodenverunreinigungen**

#### **Altlasten**

Für das Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind bei Bauarbeiten festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle und Auffüllungen der unteren Abfallwirtschaftsbehörde/ unteren Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) des Landkreises Dahme-Spreewald zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

---

<sup>4</sup> Landesamt für Umwelt Brandenburg, Auskunftsplattform Wasser,

<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/wasserfachdaten/auskunftsplattform-wasser/>, Zugriff am 15.8.2024

## **Kampfmittel**

Vor der Ausführung von Erdarbeiten ist bei Bedarf eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es gilt die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 KampfmV unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### **3.2.2 Bau- und Bodendenkmale**

#### **Baudenkmale**

Im Plangebiet und im direkten Umfeld sind aktuell keine Baudenkmale i. S. d. Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) in der Denkmalliste des Landes Brandenburg registriert.

#### **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind aktuell keine Bodendenkmale i. S. d. BbgDSchG bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt werden. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

## **3.3 Erschließung**

### **3.3.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt derzeit von Osten über den Wettenweg. Zufahrten von der das Plangebiet im Norden begrenzenden Berliner Straße sind derzeit nicht vorhanden.

### **3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist derzeit über die Buslinie 723 mit Haltestelle an der Lindenstraße östlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung gesichert.

Der Bahnhof des Ortsteils Friedersdorf befindet sich in ca. 700 m Entfernung südöstlich des Plangebiets an der Bahnhofstraße. Von dort verkehrt derzeit die Regionalbahn RB 36 von Königs Wusterhausen in Richtung Frankfurt/Oder.

### **3.3.3 Fußgänger und Radfahrer**

Auf der südlichen Seite der Berliner Straße verläuft ein Fußweg, der für Fahrradfahrer im Beidrichungsverkehr freigegeben ist. Über diesen und den Wettenweg ist das Plangebiet aus Richtung Ortszentrum erreichbar.

## **3.4 Technische Infrastruktur**

### **3.4.1 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkversorgung und die Abwasserentsorgung kann über die vorhandenen Leitungen in Trägerschaft des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbands in der Berliner Straße und dem Wettenweg erfolgen. Die Versorgung mit Elektrizität ist über vorhandene Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert.

### **3.4.2 Löschwasser**

Gemäß § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz (BbgBKG) muss eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleistet sein.

Für die Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Zur Deckung der Löschwasserversorgung können u. U. Brunnen bzw. andere geeignete Anlagen errichtet werden, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

## **4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Bauleitpläne der Kommunen den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Grundsätze der Raumordnung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Ziele der Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamttraumes ergänzt.

#### **4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 ist in Brandenburg am 1. Februar 2008 in Kraft getreten.

Die Planung entspricht § 5 Abs. 3 LEPro zur Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

#### **4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der LEP HR, in Kraft getreten am 1. Juli 2019, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 1. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß Grundsatz G 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur und innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete konzentriert werden. Dabei sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Die vorgesehene Planung ist durch die Lage an Erschließungsstraßen gut erschlossen und befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets und trägt somit dem Grundsatz G 5.1 Rechnung.

#### **4.1.3 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald**

Auf der 46. Regionalversammlung am 20. November 2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines Integrierten Regionalplanes gefasst. Auf der 50. Regionalversammlung am 28. November 2018 wurde die inhaltliche Gliederung des Regionalplanes beschlossen.

#### **Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Am 17. Juni 2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Satzung beschlossen. Mit dem Bescheid vom 28. Oktober 2021 wurde der Teilregionalplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 22. Dezember 2021 im Amtsblatt für Brandenburg (ABl. Nr. 50). Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden.

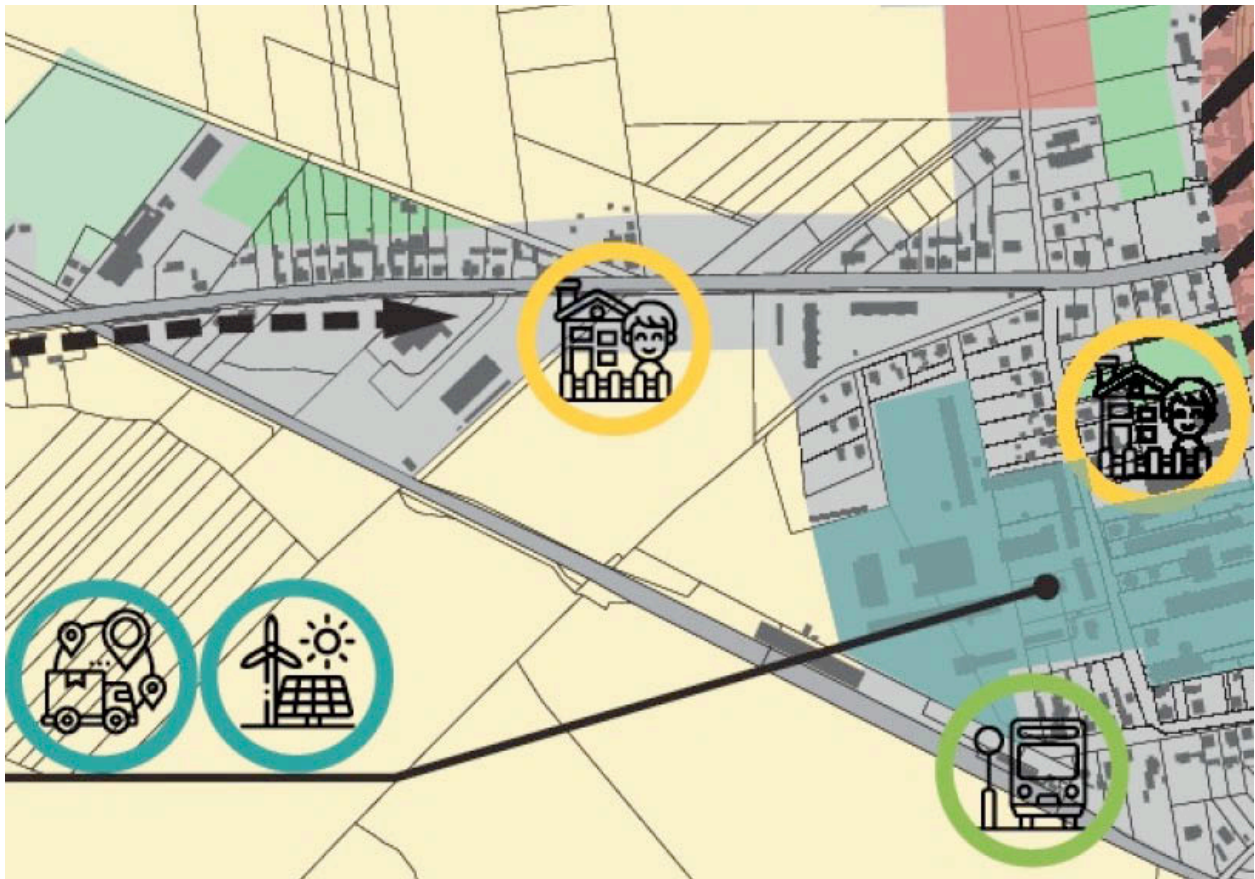
Im sachlichen Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist der Ortsteil Friedersdorf der Gemeinde Heideseer als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) festgelegt.

Die GSP sollen nach Ziel Z 5.7 des LEP HR das Netz der Zentralen Orte im Weiteren Metropolitanraum (WMR) und des Gestaltungsraumes Siedlung im Berliner Umland als „Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“ ergänzen, ohne selber Zentrale Orte zu sein, da sie keinen überörtlichen Versorgungsauftrag haben. Durch die raumordnerisch festgelegte Funktionszuweisung GSP wird in den betreffenden Ortsteilen die Sicherung, Bündelung und Entwicklung von Einrichtungen und weiteren Angeboten der Grundversorgung durch raumordnerische Privilegierungen erleichtert.

Auf Grund des Vorhandenseins einer Vielzahl von Angeboten und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und ihrer guten Anbindung an das funktionale Verkehrsnetz ermöglichen die GSP der örtlichen Bevölkerung ein Angebot der kurzen Wege für die Grundversorgung auch in den ländlich peripheren Räumen. Für die Sicherung, Bündelung und Entwicklung von Angeboten des täglichen Bedarfs, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, ist die regionalplanerische Festlegung von GSP somit ein wichtiges Erfordernis raumordnerischen Handelns.

#### 4.2 Gemeindeentwicklungskonzept

Im Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) der Gemeinde Heideseer Stand 24. Mai 2023 ist die Fläche als Fläche für Kita/ Betreuung/ Bildung dargestellt.



GEK Gemeinde Heideseer Stand 24. Mai 2023 (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Gemeinde Heideseer

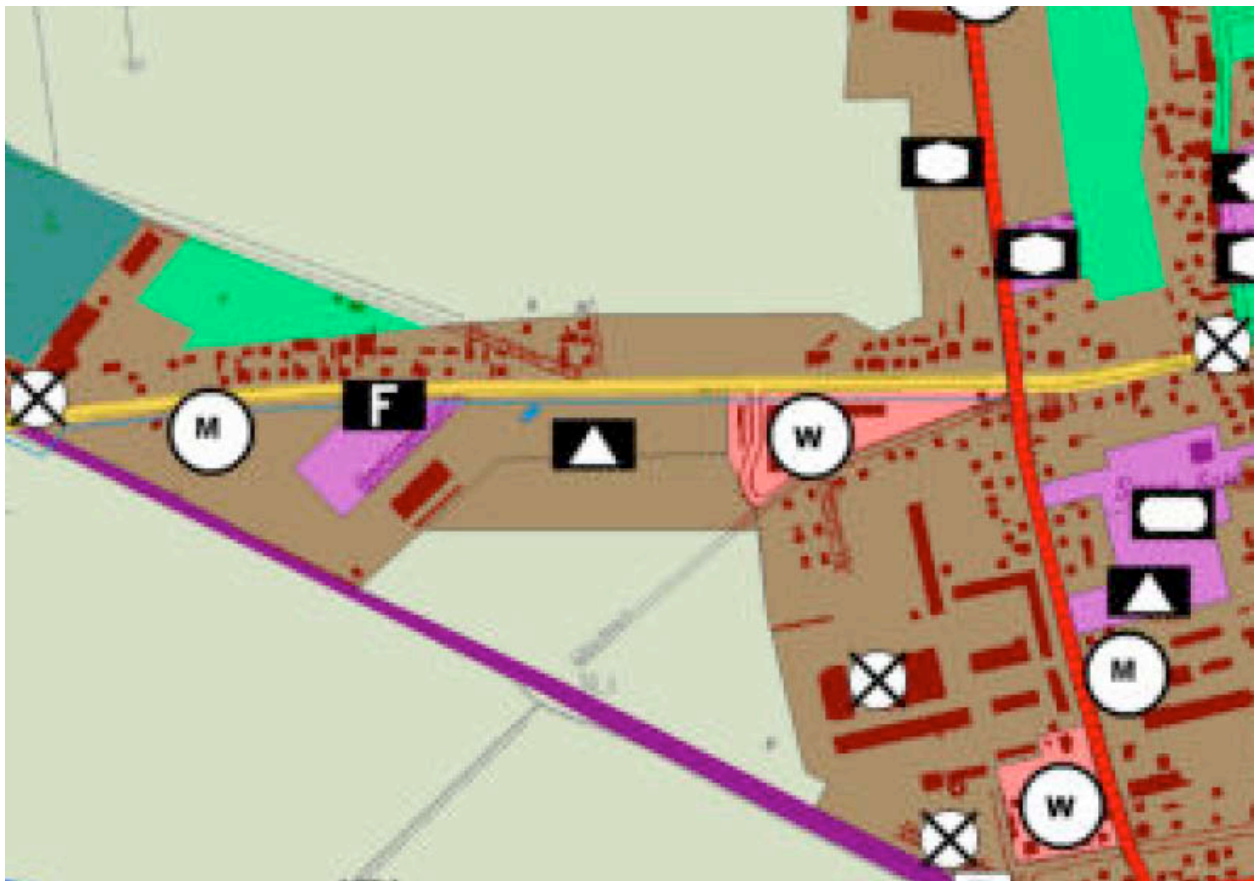
### 4.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heideseer hat mit Beschluss Nr. 068/09 vom 1. September 2009 die Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) für das Gebiet der Gemeinde Heideseer beschlossen.

In ihrer Sitzung am 26. Januar 2023 hat die Gemeindevertretung den Vorentwurf des FNP der Gemeinde Heideseer in der Fassung vom 25. Januar 2023 gebilligt und beschlossen die frühzeitige Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Das Plangebiet wird im Vorentwurf des FNP als gemischte Baufläche mit Zweckbestimmung Schule dargestellt. Östlich angrenzend wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der B-Plan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

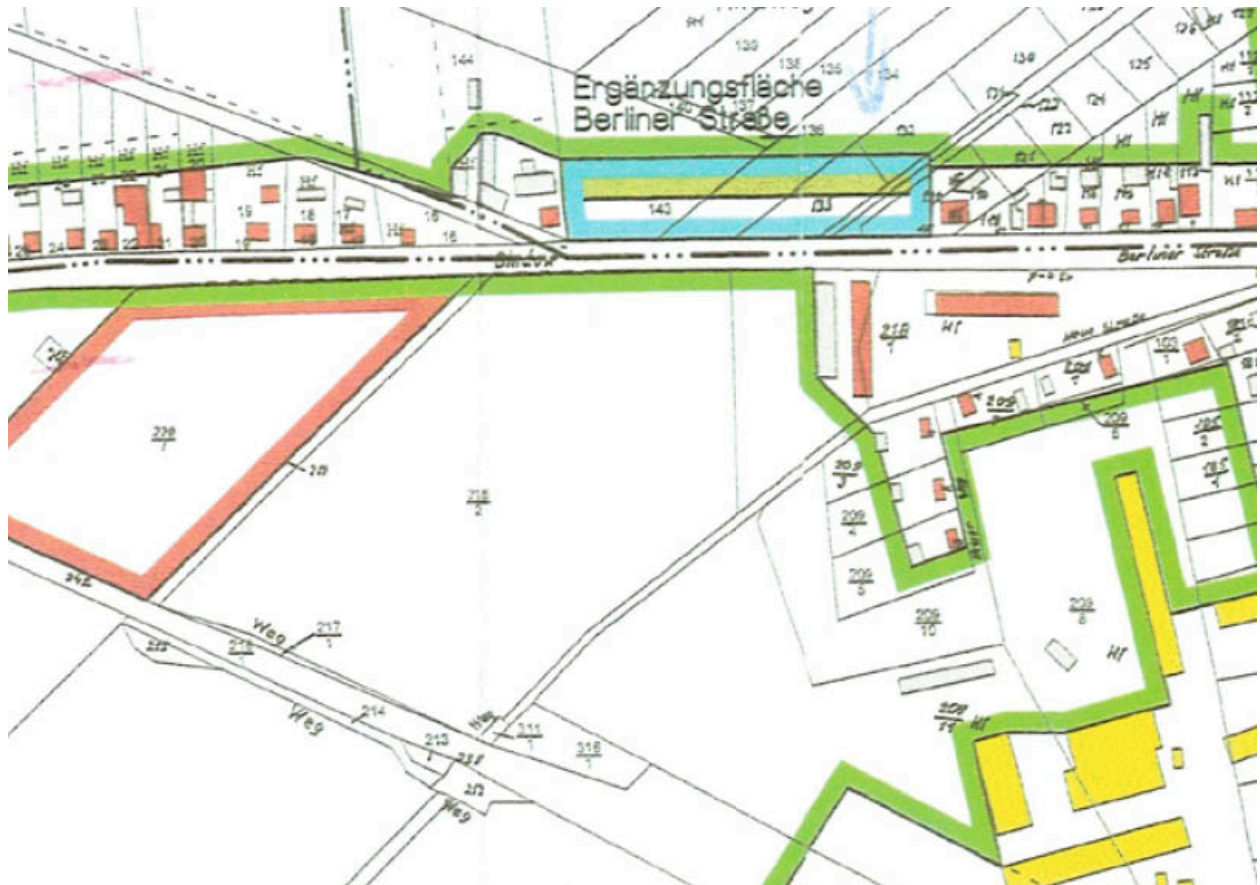


FNP Gemeinde Heideseer, Vorentwurf Stand 25. Januar 2023 (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>6</sup>

### 4.4 Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung

Die Gemeinde Heideseer besitzt für den Ortsteil Friedersdorf die „Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Friedersdorf gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB“ (in Kraft seit 24. Oktober 2002) die den Innenbereich klarstellt und Ergänzungsflächen festsetzt. Das Plangebiet ist nicht Teil des Innenbereichs und wird auch nicht als Ergänzungsfläche festgesetzt.

<sup>6</sup> Gemeinde Heideseer



Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Friedersdorf (Ausschnitt ohne Maßstab)<sup>7</sup>

#### 4.5 Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiete

##### Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebieten.

##### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### 4.6 Sonstige Satzungen

Insbesondere folgende Satzungen sind in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten:

- Verordnung des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen (Baumschutzverordnung - BaumSchV LDS) vom 28. September 2022

<sup>7</sup> Gemeinde Heideseer



## **5 Inhalte des Bebauungsplans**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Ein konkretes Konzept zur Bebauung der Fläche liegt im Sinne der Verortung baulicher Anlagen noch nicht vor. Dies soll über ein noch anstehendes Wettbewerbsverfahren geklärt werden. Mit dem B-Plan soll ein flexibler Rahmen gesetzt werden, der die Erweiterung der Schulkapazitäten inkl. der notwendigen Frei- und Sportflächen sowie notwendigen Stellplätze sichern soll.

Die fahrzeuggebundene Erschließung soll von Norden über die Berliner Straße erfolgen. Fußgänger- und Radfahrer können den Schulstandort auch über den Wettenweg von Osten erreichen.

### **5.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Schule und sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt. Die Kombination dieser Zweckbestimmungen wird notwendig, da die Einrichtungen so auch für nicht den Schulbetrieb betreffende Veranstaltungen genutzt werden können. Möglich ist z. B. die Nutzung der Sporthalle durch Vereine (Vereinssport).

Auf der Fläche ist entsprechend der Planungsabsichten der Gemeinde der Bau eines Schulgebäudes mit zugehörigen Spiel- und Sportflächen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Ebenso sind die notwendigen Stellplätze für Pkw, überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze für Kleinkrafträder inklusive der Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

**TF 1** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Schulgebäude mit Sporthalle als auch die zugehörigen Spiel- und Sportflächen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und die notwendigen Stellplätze für Pkw, überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze für Kleinkrafträder inklusive der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.3.1 Grundflächenzahl**

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Zur Sicherung von Freiflächen zur Kompensation des Eingriffs wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO jedoch mit 0,6 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **5.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 17. September 2008<sup>8</sup>) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit drei Geschossen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird auf die östlich angrenzende dreigeschossige Wohnbebauung Bezug genommen.

#### **5.3.3 Höhe baulicher Anlagen**

Da alleine die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen nicht ausreicht, wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Oberkante (OK) als Höchstmaß festgesetzt. Die Oberkante baulicher Anlagen wird mit 50 m ü. NHN festgesetzt.

---

<sup>8</sup> Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.4.1 Bauweise**

Die Bauweise wird, da das Schulgebäude als auch ergänzende Gebäude aufgrund organisatorischer Anforderungen an Schulgebäude eine Länge von 50 m überschreiten können, gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen demnach eine Länge von 50 m überschreiten.

Der gemäß § 6 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden. Der umgebenden Bebauungsstruktur, die weitestgehend durch freistehende Gebäude geprägt wird, wird damit Rechnung getragen.

**TF 2** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

### **5.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei Flächen für den Gemeinbedarf bedarf es nicht der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die überbaubare Grundstücksfläche ist somit identisch mit der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf, wobei die gemäß § 6 BbgBO notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen durch bauliche Anlagen eingehalten werden müssen. In der Stellung baulicher Anlagen hat die Gemeinde damit einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum.

Inwieweit diesbezüglich Festsetzungen erforderlich werden, z. B. zum Schutz angrenzender sensibler Nutzungen im Umfeld (Wohnbebauung), wird im weiteren Verfahren geklärt (s.a. 5.5 Immissionsschutz).

## **5.5 Immissionsschutz**

### **5.5.1 Lärm**

Die Belange den Lärmschutz betreffend werden im weiteren Verfahren untersucht. Möglicherweise notwendige Maßnahmen zum Schutz sensibler Nutzungen im Umfeld (z. B. Stellung von Gebäuden, Verortung von Sportanlagen und Stellplätzen) werden bei Bedarf im weiteren Verfahren festgesetzt.

### **5.5.2 Lichtemissionen**

Um negative Auswirkungen auf im Umfeld des Plangebiets lebende Menschen und die Tierwelt durch Lichtemissionen zu minimieren, ist die Licht-Leitlinie<sup>9</sup> des Landes Brandenburg zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.

---

<sup>9</sup> Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014.

5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

Des Weiteren sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Schutzgut Vegetation/ Tierwelt durchgeführt werden:

1. Vermeidung heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft.
2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen.
3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil).
4. Verwendung von staubdichten Leuchten.
5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.
6. Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen sowie die
7. Vermeidung der Beleuchtung der Gebäudekörper von hohen Gebäuden.

Wird in der Dunkelheit eine Beleuchtung der Baustelle benötigt, so sind diese Leuchten so aufzustellen, dass sie nicht in die an das Plangebiet angrenzenden Flächen strahlen.

## **5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Flächenbefestigungen**

Grundsätzlich wird zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 1a Abs. 1 BauGB die zulässige Befestigung von Stellplätzen und Wegen eingeschränkt. Dementsprechend müssen diese in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Der eingeschränkten Wasserdurchlässigkeit des Bodens wird damit im Hinblick auf den Erhalt von Rückhalteflächen Rechnung getragen.

**TF 3.1** Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### **5.6.2 Versickerung**

Die Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser muss gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken auf denen es anfällt erfolgen. Entsprechende Versickerungsnachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Bedarf sind Entwässerungseinrichtungen (z. B. Mulden) herzustellen. Sollte die Entsorgung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter außerhalb des Plangebietes unvermeidbar werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Im weiteren Verfahren wird auf Grundlage eines noch zu erstellenden Bodengutachtens ein Versickerungskonzept erarbeitet.

### **5.6.3 Artenschutz**

Die Belange den Artenschutz betreffend werden in der Vegetationsperiode 2024 untersucht. Die Ergebnisse werden dokumentiert und zum Entwurf des B-Plans an dieser Stelle ergänzt. Folgende Hinweise sind grundsätzlich zu beachten.

#### **Baufeldfreimachung**

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunbenzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar eines jeden Jahres erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

#### **Artenschutz**

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu

kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bei Neubauten sollten grundsätzlich große verglaste und spiegelnde Fronten vermieden werden. Bzgl. vogelfreundlicher Maßnahmen wird auf die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“<sup>10</sup> verwiesen. Die darin beschriebenen bautechnischen Lösungen für vogelfreundliches Bauen sind bei den Planungen zu berücksichtigen.

### **Einfriedungen**

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere (z. B. Igel, Vögel) werden geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern, Zaunsockel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen. Zaunfelder müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden um ein Durchkriechen von Kleintieren zu ermöglichen. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen um Anflugopfer zu vermeiden.

**TF 3.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

## **5.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **5.7.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Um eine Durchgrünung des Plangebiets zu gewährleisten muss gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je begonnene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) gepflanzt werden. Vorhandene Bäume der Pflanzliste 1 in der genannten Mindestqualität werden dabei angerechnet. Ergänzend sind je begonnene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen zu mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

Mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern können sowohl Lebensräume für Tiere gesichert bzw. neue geschaffen als auch Flächen beschattet und gekühlt werden. Bäume und Sträucher tragen so zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

**TF 4** Je begonnene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### **5.7.2 Pflanzlisten**

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten der Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten (Pflanzliste 1 - Bäume und Pflanzliste 2 - Sträucher) gemäß Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019 Verwendung gebietseigener Gehölze bei der Pflanzung in der freien Natur zu verwenden. Mit der Anpflanzung dieser Bäume und Sträucher soll die Erhaltung der regionalen, gebietsheimischen Pflanzenausstattung in ihrer

---

<sup>10</sup> Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach (CH), 2022

genetischen Vielfalt gefördert werden. Durch das Verwenden gebietsfremder Pflanzen besteht die Gefahr, dass die ursprüngliche Anpassungsfähigkeit der bodenständigen, gebietseigenen Gehölze gefährdet und die im Verlauf der Evolution über Jahrhunderte entstandene genetische Diversität verändert wird. Im Ergebnis dieser Verfälschung können regionale Gehölze und Gehölzgesellschaften gänzlich verschwinden und die noch vorhandene innerartliche biologische Vielfalt in erheblichem Umfang eingeschränkt werden.

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyrastrer agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus torminalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

<b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigrifflicher Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

### 5.8 Örtliche Bauvorschriften

Da die Gemeinde Heidensee nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze auf Grundlage des Leitfadens Stellplatz- und Stellplatzablösesatzungen

nach der Brandenburgischen Bauordnung des Landes Brandenburg<sup>11</sup> gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO im B-Plan festgesetzt.

**TF 5** Stellplätze müssen entsprechend der festgesetzten Zahlen für den Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

Zahlen für den Stellplatzbedarf

1 Schule, 2 je Klasse

2 Sportstätten

2.1 Sportplätze, 1 je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche

2.2 Spiel- und Sporthallen, 1 je 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche

2.3 Sportstätten nach 2.1/ 2.2 mit Besucherplätzen, 1 je 15 Besucherplätze zusätzl. zu 2.1/ 2.2

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

## **6 Flächenbilanz**

<b>Fläche</b>	<b>Fläche</b>
Fläche für den Gemeinbedarf	2,2 ha
<b>Summe</b>	<b>2,2 ha</b>

<sup>11</sup> Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, März 2005

## **7 Umweltbelange**

Die Prüfung der Umweltbelange inkl. der Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wird im weiteren Verfahren an dieser Stelle ergänzt.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Die Aufstellung des B-Plans hat Auswirkungen auf bestehende landwirtschaftliche Nutzung. Diese kann mit der Umsetzung der Planung nicht fortgeführt werden.

### **8.2 Verkehr**

Durch Ziel- und Quellverkehr der geplanten Schul- und Sportnutzungen kann es auf angrenzenden Straßen zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen. Die Berliner Straße ist entsprechend ausgebaut und kann den anfallenden Verkehr aufnehmen.

### **8.3 Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Medien zur Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser und Strom als auch zur Entsorgung des anfallenden Abwassers liegen in den angrenzenden Straßenräumen an. Sie müssen in das Gebiet hinein verlängert werden.

### **8.4 Natur, Landschaft, Umwelt**

#### **8.4.1 Arten und Biotope**

Die Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Bebauung führt zu einem Verlust an Vegetationsstrukturen. Durch Baum- und Strauchpflanzungen kann der Eingriff minimiert werden. Aufgrund des insgesamt geringen Natürlichkeitsgrads der Vegetationsstrukturen ist die Erheblichkeit und Nachhaltigkeit des Eingriffs als relativ gering einzustufen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **8.4.2 Boden, Wasser**

Die Umsetzung der Planung führt zu einer Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen, wodurch Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Durch die Verpflichtung zur Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Beläge können diese Eingriffe minimiert werden.

#### **8.4.3 Klima, Luft**

Die mögliche Versiegelung in Verbindung mit dem möglichen Vegetationsverlust kann zu einer Veränderung des Mikroklimas führen. Durch die Wärmeabstrahlung von Gebäuden und zugehöriger Funktionsflächen ist mit einer Erhöhung der lokalen Temperatur, einer Verringerung der Luftfeuchte und einem Verlust der Funktion Staubbinding durch Pflanzen zu rechnen.

Als nachhaltige Minderungsmaßnahmen werden Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen. Diese und weitere Maßnahmen können einer maßgeblichen Verschlechterung des Mikroklimas entgegen wirken.

#### **8.4.4 Mensch, Erholung**

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu befürchten, da Nutzungen in den Ruhezeiten voraussichtlich nicht stattfinden bzw. nur innerhalb geschlossener Räume stattfinden können. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine erhebliche, zusätzliche Lärmbelastung dar. Die gemäß Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) notwendigen Abstände zu Grundstücksgrenzen müssen durch bauliche Anlagen eingehalten werden.



#### **8.4.5 Landschaftsbild, Ortsbild**

Durch die mögliche Neubebauung kann sich der Gebietscharakter verändern. Bisläng unbebaute Flächen können verloren gehen. Durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Begrünung werden jedoch nachteilige Auswirkungen minimiert.

#### **8.4.6 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

#### **8.4.7 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen**

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Arten und Biotope, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschaftsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind in dem bereits teilweise bebauten Gebiet nicht zu erwarten. Gesamtgemeindlich betrachtet ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten.

#### **8.5 Bedarf an Infrastruktur (je WE bzw. EW/ Kita, Schule, Hort)**

Durch die Planung wird kein Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, Hort) initiiert, da keine Wohnnutzungen vorgesehen sind.

#### **8.6 Maßnahmen der Bodenordnung**

Zur Umsetzung des B-Plans sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

#### **8.7 Kosten**

Die Gemeinde Heidesee entstehen durch die Planung Kosten für die Erstellung des B-Plans inkl. der notwendigen Gutachten.

## **9 Rechtliche Grundlagen**

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 10, S., ber. Nr. 38)

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 11)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)

Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl.II/18, Nr. 82)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 14)

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, Nr. 09, S. 215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, Nr. 9, S. 9)

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Heidesee, Vorentwurf, Januar 2023

## 10 Anlagen

### 10.1 Textliche Festsetzungen

#### Fläche für den Gemeinbedarf

**TF 1** Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Schulgebäude mit Sporthalle als auch die zugehörigen Spiel- und Sportflächen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und die notwendigen Stellplätze für Pkw, überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze und Stellplätze für Kleinkrafträder inklusive der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

#### Bauweise

**TF 2** In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**TF 3.1** Stellplätze und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**TF 3.2** Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

**TF 4** Je begonnene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 und mindestens 12 Sträucher der Pflanzliste 2 in Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

#### Örtliche Bauvorschriften

**TF 5** Stellplätze müssen entsprechend der festgesetzten Zahlen für den Stellplatzbedarf nachgewiesen werden.

Zahlen für den Stellplatzbedarf

1 Schule, 2 je Klasse

2 Sportstätten

2.1 Sportplätze, 1 je 300 m<sup>2</sup> Sportfläche

2.2 Spiel- und Sporthallen, 1 je 100 m<sup>2</sup> Hallenfläche

2.3 Sportstätten nach 2.1/ 2.2 mit Besucherplätzen, 1 je 15 Besucherplätze zusätzl. zu 2.1/ 2.2

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

#### Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume	
Acer campestre, Feldahorn	Prunus padus, Trauben-Kirsche
Acer platanoides, Spitzahorn	Pyrus pyraeaster agg., Wild-Birne
Acer pseudoplatanus, Bergahorn	Quercus petraea, Trauben-Eiche
Alnus glutinosa, Schwarzerle	Quercus robur, Stiel-Eiche

<b>Pflanzliste 1 – Bäume</b>	
Betula pendula, Sand-Birke	Salix alba, Silber-Weide
Betula pubescens, Moor-Birke	Salix aurita, Ohr-Weide
Carpinus betulus, Hainbuche	Salix caprea, Sal-Weide
Fagus sylvatica, Rotbuche	Salix fragilis L., Bruch-Weide
Frangula alnus, Gemeiner Faulbaum	Salix x rubens (S. alba x fragilis), Kopf-Weide
Fraxinus Excelsior, Gemeine Esche	Sorbus aucuparia, Eberesche
Juniperus communis L., Gemeiner Wacholder	Sorbus tominalis, Elsbeere
Malus sylvestris agg., Wild-Apfel	Tilia cordata, Winterlinde
Pinus sylvestris, Gemeine Kiefer	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Populus nigra, Schwarzpappel	Ulmus glabra, Berg-Ulme
Populus tremula, Zitterpappel	Ulmus lacvis, Flatter-Ulme
Prunus avium, Vogel-Kirsche	Ulmus minor, Feld-Ulme

<b>Pflanzliste 2 – Sträucher</b>	
Berberis vulgaris L., Gemeine Berberitze	Rosa corymbifera, Heckenrose
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel	Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Corylus avellana, Haselnuss	Rosa elliptica agg., Keilblättrige-Rose
Crataegus monogyna, Eingrifflicher Weißdorn	Rosa tomentosa, Filz-Rose
Crataegus laevigata, Zweigriffliger Weißdorn	Salix cinerea, Graue Weide
Crataegus Hybriden agg., Weißdorn	Salix pentandra, Lorbeer-Weide
Cytisus scoparius, Besen-Ginster	Salix purpurea, Purpur-Weide
Euonymus europaea, Pfaffenhütchen	Salix triandra agg., Mandel-Weide
Prunus spinosa, Schlehe	Salix viminalis, Korb-Weide
Rhamnus carthatica, Kreuzdorn	Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Rosa canina agg., Hunds-Rose	Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

## 10.2 Hinweise

### Bodendenkmale

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) entdeckt werden. Sie sind gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gemäß § 11 Abs. 3 BbgDSchG mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind gemäß § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

### Baufeldfreimachung

Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstunzeit von Fledermäusen durchzuführen (Bauzeitenregelung). Die genannten Arbeiten dürfen

somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./ 29. Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur bei vorheriger Kontrolle durch einen fachkundigen Gutachter zulässig.

### **Artenschutz**

Zu fällende Bäume sind vor ihrer Fällung hinsichtlich des Vorkommens von Fortpflanzungs- und Winterquartieren von Brutvögeln und Fledermäusen durch einen fachkundigen Gutachter zu kontrollieren (Baumkontrolle). Sollten bei der Kontrolle dauerhaft genutzte Niststätten oder Quartiere festgestellt werden sind diese durch geeignete Nistkästen auszugleichen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z. B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z. B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Bei Neubauten sollten grundsätzlich große verglaste und spiegelnde Fronten vermieden werden.

### **Versickerung**

Die Entsorgung von anfallendem Oberflächenwasser muss gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken auf denen es anfällt erfolgen. Entsprechende Versickerungsnachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Bei Bedarf sind Entwässerungseinrichtungen nach DIN 18035-3 vorzusehen. Sollte die Entsorgung von Oberflächenwasser in einen Vorfluter außerhalb des Plangebiets unvermeidbar werden, ist hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

### **Lichtemissionen**

Die Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### **Satzungen**

Die Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.