

# Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in  
der Goethestraße“ im Ortsteil Niederlehme

**Auftraggeber:** Stadt Königs Wusterhausen  
Schlossstraße 3  
15711 Königs Wusterhausen

---

**Planbearbeitung:**

Stadt  
Land  
**BREHM**

Stadt Land BREHM & Partner  
Stadtplaner und Ingenieure mbB

**Planungsbüro für Stadt  
und Landschaft**

Schulweg 1  
15711 Königs Wusterhausen  
T 03375.52357-30  
F 03375.52357-69  
info@stadt-land-brehm.de

[www.stadt-land-brehm.de](http://www.stadt-land-brehm.de)

---

**Bearbeitungsstand:** 12. Mai 2026



## Inhalt

|          |                                                                    |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Lage und Umgebung des Plangebietes .....</b>                    | <b>7</b>  |
| <b>2</b> | <b>Bestandssituation.....</b>                                      | <b>9</b>  |
| <b>3</b> | <b>Planungsanlass und Erfordernis .....</b>                        | <b>11</b> |
| <b>4</b> | <b>Fachgutachten und Fachbeiträge .....</b>                        | <b>14</b> |
| <b>5</b> | <b>Verfahren.....</b>                                              | <b>16</b> |
| 5.1      | Prüfung der Anwendbarkeit des §13a BauGB .....                     | 16        |
| 5.2      | Verfahrensverlauf .....                                            | 17        |
| <b>6</b> | <b>Übergeordnete Planungen.....</b>                                | <b>19</b> |
| 6.1      | Landesentwicklungsplan (LEP HR) .....                              | 19        |
| 6.2      | Flächennutzungsplan .....                                          | 20        |
| 6.3      | Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung.....                       | 20        |
| 6.4      | Benachbarte Bebauungspläne .....                                   | 21        |
| 6.5      | Schutzausweisungen.....                                            | 23        |
| 6.6      | Wald.....                                                          | 23        |
| 6.7      | Denkmalschutz.....                                                 | 25        |
| 6.8      | Hochwassergefährdung .....                                         | 25        |
| 6.9      | Kampfmittel .....                                                  | 25        |
| 6.10     | Altlasten .....                                                    | 25        |
| 6.11     | Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen .....              | 26        |
| <b>7</b> | <b>Planungsinhalte und Festsetzungen .....</b>                     | <b>27</b> |
| 7.1      | Planungsgegenstand.....                                            | 27        |
| 7.2      | Festsetzungen .....                                                | 29        |
| 7.3      | Hinweise.....                                                      | 38        |
| <b>8</b> | <b>Umweltbelange.....</b>                                          | <b>41</b> |
| 8.1      | Datengrundlage und Methodik.....                                   | 41        |
| 8.2      | Naturraum und Landschaft.....                                      | 42        |
| 8.3      | Natura 2000-Gebiete .....                                          | 42        |
| 8.4      | Schutzgut Boden und Fläche.....                                    | 42        |
| 8.5      | Schutzgut Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung, Schall ..... | 44        |
| 8.6      | Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt.....        | 46        |
| 8.7      | Schutzgut Wasser.....                                              | 53        |

|           |                                                                          |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.8       | Schutzgut Landschaft .....                                               | 57        |
| 8.9       | Schutzgut Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung<br>58 |           |
| 8.10      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....                           | 65        |
| 8.11      | Wechselwirkungen -/Kumulationswirkung.....                               | 65        |
| <b>9</b>  | <b>Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten .....</b>              | <b>68</b> |
| 9.1       | Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....                             | 68        |
| 9.2       | Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme) .....                             | 69        |
| <b>10</b> | <b>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</b>                            | <b>71</b> |
| 10.1      | Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur .....                             | 71        |
| 10.2      | Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....               | 71        |
| 10.3      | Soziale Auswirkungen .....                                               | 71        |
| 10.4      | Auswirkungen auf den Verkehr .....                                       | 71        |
| 10.5      | Immissionen.....                                                         | 73        |
| 10.6      | Auswirkungen auf Natur und Umwelt .....                                  | 74        |
| 10.7      | Finanzielle Auswirkungen .....                                           | 74        |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                               | <b>75</b> |
| <b>12</b> | <b>Quellen.....</b>                                                      | <b>76</b> |
| <b>13</b> | <b>Rechtsgrundlagen.....</b>                                             | <b>78</b> |

## **Abbildungsverzeichnis**

|                                                                                          |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet .....                                       | 7  |
| Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit neu gebildeten Flurstücken<br>(rot)..... | 8  |
| Abb. 3: Anlagenbestand auf dem Schulgelände.....                                         | 9  |
| Abb. 4: Fontane Grundschule und Goethestraße .....                                       | 10 |
| Abb. 5: Außenspielanlagen der Grundschule mit „Zuckertütenbaum“<br>(Rosskastanie).....   | 10 |
| Abb. 6: Zufahrt zum Schulgelände mit Blickrichtung Sporthalle und Heizhaus .....         | 10 |
| Abb. 7: Sportplatz mit Blickrichtung Schule und Sporthalle .....                         | 10 |
| Abb. 8: Wendekreis mit Stellplätzen und Heizhaus .....                                   | 10 |

|                                                                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 9: Wochenendgrundstück an der Goethestraße im Osten mit Abbruchgebäude .....                                                                 | 10 |
| Abb. 10: Variante E1a .....                                                                                                                       | 12 |
| Abb. 11: Variante E1c .....                                                                                                                       | 12 |
| Abb. 12: Auszug LEP HR.....                                                                                                                       | 20 |
| Abb. 13: Lage im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Teilbereich B, Niederlehme.....                                                | 21 |
| Abb. 14: B-Plan Nr. 201 „Gewerbegebiet Möllenerberge“ östlich angrenzend.....                                                                     | 22 |
| Abb. 15: Planzeichnung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Geflügelschlachthof Niederlehme“ .....                                      | 23 |
| Abb. 16: Blickrichtung Sportplatz, entlang der Zaunanlage im Osten .....                                                                          | 24 |
| Abb. 17: Blickrichtung Goethestraße, entlang der östlichen Plangebiet- und Grundstücksgrenze mit Zaun. In der Ecke befindet sich ein Kompost..... | 24 |
| Abb. 18: Objektbezogener Lageplan Variante 1.....                                                                                                 | 28 |
| Abb. 19: Objektbezogener Lageplan Variante 2.....                                                                                                 | 29 |
| Abb. 20: Rosskastanie („Zuckertütenbaum“) und dahinter ein Ahorn .....                                                                            | 36 |
| Abb. 21: Einzelbaum an der Goethestraße (Ahorn).....                                                                                              | 36 |
| Abb. 22: Flächenbedarfe .....                                                                                                                     | 56 |
| Abb. 23: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm, Vorbelastung   tags 6:00-22:00 .....                                  | 61 |
| Abb. 24: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags, 06:00 - 22:00 Uhr .....                                       | 61 |
| Abb. 25 Lage der Schallquellen auf dem Schulgrundstück.....                                                                                       | 63 |
| Abb. 26: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm, Gesamtbelastung, tags, 06:00 - 22:00 Uhr.....                         | 63 |
| Abb. 27: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach 18. BImSchV, sonntags, außerhalb der Ruhezeit mit Schallschutzmaßnahmen.....   | 64 |
| Abb. 28: HBS-Bewertung, Spitzenstunde am Vormittag, Analyse-Planfall .....                                                                        | 72 |

## Tabellenverzeichnis

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: Flächenzusammenstellung Planung Schule.....             | 31 |
| Tab. 2: Flächenzusammenstellung Voll- und Teilversiegelung..... | 43 |
| Tab. 3: Neuversiegelung durch die Planung.....                  | 44 |
| Tab. 4: Biotoptypen im Plangebiet.....                          | 46 |

Tab. 5: Übersicht Ersatzquartiere Fledermäuse und Vögel und deren Anzahl .....70

Tab. 6: Flächenbilanz .....75

## **Anlagen**

1. Biotopkarte, Stand 21. Oktober 2025 (Stadt Land Brehm)
2. Artenschutzfachbeitrag, Stand 07. Oktober 2025 (Stadt Land Brehm)
3. Geotechnischer Bericht, Stand 20. Dezember 2024 und 27. Juni 2025 (Baugrundbüro Wenzel)
4. Regenwasserbeseitigungskonzept, Stand 24. Oktober 2025 (BEV Ingenieure GmbH),
5. Schalltechnische Untersuchung, Stand 27. Oktober 2025 (Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH)
6. Verkehrstechnische Untersuchung, Stand 15. Oktober 2025 (Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH)

## 1 Lage und Umgebung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ liegt in der Stadt Königs Wusterhausen im Ortsteil Niederlehme. Er umfasst das Gelände der Fontane Grundschule an der Goethestraße 60. In östlicher, westlicher und südlicher Richtung befinden sich angrenzende Wohngebiete vorwiegend mit kleinteiliger Einfamilienhausbebauung. Einige Grundstücke sind mit Wochenendhäusern bebaut. Nördlich und nordöstlich grenzt das Schulgelände an Waldflächen. Diese Waldflächen bilden einen Puffer zwischen der Ortsbebauung und den weiter östlich und nordöstlich gelegenen Gewerbebetrieben. Gemäß Waldfunktionskarte sind sie als lokalen Klima- und Immissionsschutzwald sowie Sichtschutzwald eingestuft.<sup>1</sup>

In der Nähe zum Plangebiet befindet sich der Gewerbepark „Am Möllenberg“, vgl. Abb. 1. Hier befinden sich verschiedene gewerbetreibende Unternehmen. Dem Vorhabengebiet am nächsten, in einer Distanz von ca. 70 m nordöstlich befinden sich verschiedenen Logistikunternehmen sowie ein Großhändler für Backwaren. Für das Gewerbegebiet wurde ein Bebauungsplan erstellt, der seit dem 27.07.1995 rechtskräftig ist (Abgrenzung Gewerbegebiet, siehe Abb. 1).

Weiter nördlich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der seit 1967 ansässige Geflügelschlachthof von Wiesenhof mit Werksverkauf.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet<sup>2</sup>

<sup>1</sup> [https://www.brandenburg-forst.de/geoportal/#layer=bg\\_bm.2.v.0.0\\*fk.101.v.black.0&zoom=8.864&lat=5816364&lon=364869](https://www.brandenburg-forst.de/geoportal/#layer=bg_bm.2.v.0.0*fk.101.v.black.0&zoom=8.864&lat=5816364&lon=364869) (Zugriff am 10.10.2025)

<sup>2</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte/> (Zugriff am 10.10.2025)

Die Fontane Grundschule befindet sich in Trägerschaft der Stadt Königs Wusterhausen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach bereits erfolgter Neuordnung des Katasters die Flurstücke 804, 808 und 811 der Flur 6 in der Gemarkung Niederlehme. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 2 ha, vgl. Abb. 2.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit neu gebildeten Flurstücken (rot)<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Vermessung, Vermessungsbüro ÖbVI. Dipl. Ing. Andreas Schmidt, Königs Wusterhausen  
(Zugriff am 10.10.2025) i.V.m GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

## 2 Bestandssituation

Das Grundstück ist derzeit mit einem Schulgebäude, einer kleinen Sporthalle und einem Heizhaus bebaut. Das Grundstück umfasst zudem einen Sportplatz, der im Jahr 2006 errichtet wurde. Nördlich anschließend befindet sich eine Laufbahn. Ein Gartenhaus und ein weiteres kleines Nebengebäude stehen südöstlich der Schule, direkt an der Goethestraße. Im östlichen Bereich des Grundstückes befinden sich die Außenspielflächen der Schule. Hier gibt es größere Sandspielbereiche sowie Spielgeräte wie Klettergerüste und Schaukeln.



Abb. 3: Anlagenbestand auf dem Schulgelände<sup>4</sup>

Die Zufahrt zum Schulgelände befindet sich direkt an der Goethestraße. Bei der Goethestraße handelt es sich um eine 30-Zone mit Park- und Halteverbotszonen direkt vor der Schule. Die Zufahrtstraße stellt auch gleichzeitig die Feuerwehrzufahrt für die Schule dar. Diese gestaltet sich jedoch sehr schmal und ist nicht für Gegenverkehre ausgelegt. Die Straße führt in Form einer Wendeschleife um das Heizhaus herum. Im Bereich des Heizhauses werden derzeit die PKWs der Mitarbeiter der Schule abgestellt. An der Zufahrt sind zahlreiche Fahrradstellplätze angeordnet und unmittelbar vor der Schule befindet sich eine Bushaltestelle „Schule“. Hier verkehrt die Buslinie 733 in Richtung Zeuthen und Bahnhof Königs Wusterhausen. Direkt vor dem Schulgelände verläuft ein befestigter Gehweg, welcher durch die Schüler auch als Radweg genutzt werden kann. Auf dem Schulgelände befinden sich zahlreiche Einzelbaumbestände. Hier unter anderem größere Kastanien, Ahornbäume und Pappeln. Der Kastanienbaum (vgl. Abb. 5) ist gleichzeitig der „Zuckertütenbaum“ und ist für die Schule damit von besonderer Bedeutung. Das Schulgelände ist vollständig eingezäunt und grenzt im Norden und teilweise Osten an einen Mischwald an. Westlich der Grundstücksgrenze befinden sich linienhafte Gehölzflächen, welche die Wohn- und Gartengrundstücke zur Schule hin abschirmen. Das Gelände ist entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wallartig aufgeschüttet.

<sup>4</sup> <https://www.openstreetmap.de/karte/> (Zugriff am 10.10.2025)



Abb. 4: Fontane Grundschule und Goethestraße<sup>5</sup>



Abb. 5: Außenspielflächen der Grundschule mit „Zuckertütenbaum“ (Roskastanie)



Abb. 6: Zufahrt zum Schulgelände mit Blickrichtung Sporthalle und Heizhaus



Abb. 7: Sportplatz mit Blickrichtung Schule und Sporthalle



Abb. 8: Wendekreis mit Stellplätzen und Heizhaus



Abb. 9: Wochenendgrundstück an der Goethestraße im Osten mit Abbruchgebäude

<sup>5</sup> Abb. 4 bis 9 Fotoarchiv Stadt Land Brehm, Stand 06.08.2025

### 3 Planungsanlass und Erfordernis

#### **Ausgangssituation**

Das Schulgebäude, das 1964 im Plattenbau-Stil (Typ „POTSDAM ATRIUM“) errichtet wurde, diente als polytechnische Oberschule mit 10 Klassen. Die Turnhalle wurde 1986 fertiggestellt, und der Sportplatz wurde angelegt. Die Schule erhielt im Jahr 1990 zum ersten Mal eine Küche und Speiseräume. Ab den Jahren 1996/98 wurde das Schulgebäude umgebaut und erweitert, um als „Gesamtschule Niederlehme“ zu fungieren. Die Fontane Grundschule sowie der Hort sind im Schuljahr 2009/2010 in die Räumlichkeiten der Gesamtschule Niederlehme umgezogen. Die Nutzung durch die Gesamtschule endete wenig später im Schuljahr 2010/2011 mit den letzten 10. Klassen. Die Gebäude dienen seither ausschließlich der Fontane Grundschule sowie dem Hort.<sup>6</sup> Die Turnhalle wurde in den Jahren 2010/11 vollständig renoviert.

Bei der Grundschule handelt es sich um eine Inklusionsschule einer Schule für gemeinsames Lernen. Die Schule bietet Unterricht für Schülerinnen und Schüler mit und ohne sonderpädagogische Förderung an. Seit 2003/04 nimmt die Schule am Flex-Programm teil. Dieses bedingt, dass Schüler mit verschiedenen Beeinträchtigungen integrativ/inklusiv beschult werden. Nach der Unterrichtszeit werden in der Schule auch verschiedene Arbeitsgemeinschaften für die einzelnen Klassenstufen (1 bis 6) angeboten. Die Fontane Grundschule ist mit einem Raumkonzept ausgestattet, das den Kindern Räume für Kleingruppenarbeit bietet. Allerdings funktioniert dies nur durch das Prinzip der Doppelnutzung, die einen hohen organisatorischen Aufwand erfordert. Das Schulgebäude ist barrierefrei gestaltet, mit einem Aufzug und einer behindertengerechten Toilette. Es wurde seinerzeit zudem ein barrierefreier Zugang zum Schulhof eingerichtet. Die Grundschule wird derzeit von 302 Schülern (Stand Juli 2025) besucht, von denen etwa 150 auch im Hort betreut werden. Die Betreuung durch den Frühhort beginnt um 6:00 Uhr und endet um 17:30 Uhr.

Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen reichen die vorhandenen Grundschul- und Hortkapazitäten nicht mehr aus. Auch ist die Gebäudesubstanz – mit Ausnahme der 2011 renovierten Turnhalle – in keinem guten Zustand und entspricht auch nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein gutes Lern- und Betreuungsumfeld. Daher ist eine Neuordnung des Grundschulstandortes Niederlehme erforderlich. Die Hortnutzung soll dabei teilweise im geplanten Hortneubau und auch im Schulgebäude in Doppelnutzung stattfinden.

#### **Machbarkeitsstudie**

Im Jahr 2024 wurde durch das Büro Abelmann Vielain Pock Architekten PartG mbB aus Berlin eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Darin erfolgten eine Bauzustandsuntersuchung sowie eine Bewertung der Wärmeversorgung der Schule. Darüber

---

<sup>6</sup> <https://www.fontane-grundschule-niederlehme.de/images/Schule/Ganztagskonzept-2022.pdf> (Zugriff am 24.10.2025)

hinaus wurden verschiedene Konzeptvarianten erarbeitet (Varianten A bis E1 und E2) und hinsichtlich der Sanierungs- und Neubaukosten gegenübergestellt und bewertet. Neben monetären Kriterien wurde innerhalb der Variantenbetrachtung auch die Nachhaltigkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens (zügige Umsetzung zur kurzfristigen Deckung der Hortbedarfe) beurteilt. Ziel war es, die wirtschaftlichste Variante zu ermitteln. Im Ergebnis wurde Folgendes festgestellt:

*„Unter Abwägung der deutlich besseren Funktionalität und der deutlich besseren Anpassbarkeit an zukünftige pädagogische Entwicklungen und in Anbetracht der geringeren Betriebskosten wird daher die Wirtschaftlichkeit der Neubauvarianten D, E1 und E2 trotz der höheren Herstellungskosten als besser erachtet.“<sup>7</sup>*

Diese Varianten gehen von einem Neubau der Grundschule (dreizügig) mit integriertem bzw. separatem Hort in Doppelnutzung zzgl. Neubau einer Einfeld-Sporthalle aus. Die Variante E1 bildet die Vorzugsvariante ab. Ziel dieser Variante ist der Neubau einer dreizügigen Grundschule (ohne Provisorium) mit separatem kleinem Hort in Doppelnutzung sowie der Neubau einer Einfeld-Sporthalle mit neuen Außensportanlagen. Die Grundschule soll zukünftig eine Kapazität für etwa 450 Schülerinnen und Schüler bieten.



Abb. 10. Variante E1a



Abb. 11: Variante E1c

In Auswertung der Ergebnisse wurde die Machbarkeitsstudie um die Varianten E1a, b und c im Detail nochmal konkretisiert, vgl. hierzu Kapitel 7.1.

### Planungserfordernis

Aus den oben genannten Gründen und aufgrund des steigenden Bedarfs an Schul- und Hortkapazitäten und der ermittelten unzureichenden Gebäudesubstanz der Fontane Grundschule (inkl. Hortbetreuung) sind am Grundschulstandort zum einen eine Neuordnung und zum anderen die Errichtung neuer Gebäude notwendig. Die ausgearbeiteten Varianten sind aufgrund der Baumassenerhöhung und

<sup>7</sup> Abelmann Vielain Pock Architekten Partg mbB: Machbarkeitsstudie, Qualifizierung und Ausbau Grundschulcampus Niederlehme in 15713 Königs Wusterhausen. Berlin, Stand April und September 2024

des durch die wachsende Schüleranzahl (3-zügig) und das damit verbundene anwachsende Verkehrsaufkommen ohne Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Dieser soll die Erweiterungsabsichten planungsrechtlich absichern und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Das Vorhaben soll in mehreren Bauabschnitten umgesetzt werden, um eine durchgehende Schul- und Hortnutzung zu gewährleisten. Im ersten Schritt wird mit dem Hortneubau begonnen. Für die Umsetzung der Planung wurden daher im Vorfeld zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits erste Untersuchungen im geplanten Hortbereich an der Goethestraße und des Nachbargrundstückes durchgeführt (z. B. geotechnische Untersuchung, artenschutzrechtliche Untersuchung). Zudem wurde eine Vereinigung der Flurstücke durchgeführt.

### **Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, den dringend benötigten Bedarf an Schul- und Hortkapazitäten in der Stadt Königs Wusterhausen, hier insbesondere für die Schüler der Fontane Grundschule Niederlehme, zu decken. Die Hortkapazitäten sind derzeit ausgelastet und der Bedarf wird prognostisch weiter ansteigen.

Die Bereitstellung von Schul- und Hortplätzen ist eine Pflichtaufgabe der öffentlichen Hand.

Ausgewiesen werden soll im Bebauungsplan entsprechend der benannten Entwicklungsziele eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“.

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die Erschließung des Vorhabens sichern. Im Rahmen des Planverfahrens wird der Nachweis erbracht, dass mit der beabsichtigten Entwicklung des Gebietes den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB Rechnung getragen wird.

## 4 Fachgutachten und Fachbeiträge

Zur Beurteilung der Vorbelastungen und Auswirkungen der Planung wurden die Schutzgüter Arten (Tierwelt), Boden, Wasser (Niederschlagsentwässerung) und Mensch (Lärm) sowie die Auswirkungen auf den Verkehr im Rahmen von speziellem Fachgutachten genauer betrachtet. Folgende Gutachten wurden erarbeitet:

### Artenschutzbeitrag<sup>8</sup>

Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob nach Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beziehungsweise Standorte im Plangebiet vorkommen und beeinträchtigt werden können. Diese Arten beziehungsweise deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten unterliegen den Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist der Nachweis zu führen, dass die Umsetzung der Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen scheitert.

Ein Artenschutzbeitrag liegt vor. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Kapitel 8.6 Umweltbelange dargelegt. Es kann nachgewiesen werden, dass die Umsetzung der Planung möglich ist, ohne dass gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen wird. Es sind CEF-Maßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Diese werden im Kapitel 9 im Einzelnen erläutert.

### Verkehrsuntersuchung<sup>9</sup>

Zu diesem Bebauungsplan wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Darin werden das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen und die Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz der Karl-Marx-Straße prognostiziert. Anhand der Prognose wird die Leistungsfähigkeit der Erschließung des Plangebiets geprüft und der Knotenpunkt Goethestraße/ Karl-Marx-Straße bewertet. Es wurde geprüft, ob Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung inkl. der Erschließungssituation im Umweltverbund, erforderlich oder empfehlenswert sind. Nähere Ausführungen zum Verkehr sind Kap. 10.4 zu entnehmen.

### Schalluntersuchung<sup>10</sup>

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen der Schul- und Sportnutzung prognostiziert. Untersucht wurden

---

<sup>8</sup> Stadt Land Brehm: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“. Stadt Königs Wusterhausen, Stand 7. Oktober 2025

<sup>9</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, Stand 15. Oktober 2025

<sup>10</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, Stand 27. Oktober 2025

außerdem die Verkehrslärmimmissionen von der Goethestraße sowie Lärmeinwirkungen vom nahegelegenen Gewerbegebiet, die von außen auf das Plangebiet einwirken. Die Ergebnisse werden in Kap. 10.5 erläutert.

#### Geotechnischer Bericht<sup>11</sup>

Im Zuge der vorausgegangenen Hortplanung wurden zwei geotechnische Berichte angefertigt. Sie stellen die Basis für das Konzept zur Regenwasserbeseitigung dar.

#### Regenwasserbeseitigungskonzept<sup>12</sup>

Im Rahmen eines Regenwasserbeseitigungskonzeptes wurde geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück der Schule zur Versickerung gebracht werden kann. Hierbei wurden verschiedene Optionen basierend auf den Varianten der Machbarkeitsstudie evaluiert und ein Überflutungsnachweis für einen 30-jährlichen Regenereignis erstellt. Eine detailliertere Erklärung des Konzepts findet sich in Kap. 8.7.

---

<sup>11</sup> Baugrundbüro Wenzel: Geotechnischer Bericht für den geplanten Neubau eines Hortes in Königs Wusterhausen OT Niederlehme. Frankfurt (Oder), Stand 20. Dezember 2024 und 27. Juni 2025

<sup>12</sup>BEV Ingenieure GmbH: RW-Nachweis B-Plangebiet Grundschule Goethestraße Niederlehme, Stand 24. Oktober 2025

## 5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung und Nachverdichtung des bestehenden Schulstandortes und der bereits vorhandenen Erschließung entspricht den Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Vorhabenbereich ist vollständig durch Schulgebäude und Anlagen die der schulischen Nutzung dienen bebaut. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB und befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich der damals erstellten Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung, vgl. Kapitel 6.3. Die geplanten Baukörper fügen sich nicht nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein, weshalb ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen ist.

*„Der Begriff der Innenentwicklung ist europarechtskonform restriktiv auszulegen. Er erfasst nur Fälle, in denen zusätzliche erhebliche*

*Umweltauswirkungen von vornherein nicht zu erwarten sind.*

*Aus tatsächlichen Gründen kann dies der Fall sein, wenn der Planbereich schon aktuell bebaut ist, wenn eine frühere Bebauung noch immer nachwirkt oder wenn die Bebauung seiner Nachbarschaft nach ihrer Größe, ihrer Lage oder eines funktionalen Zusammenhangs auf den Planbereich ausstrahlt, wie dies bei Randbereichsarrondierungen oder*

*Außenbereichsinseln denkbar ist. Der Gesamtbereich muss das Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils haben. Abzustellen ist auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls.*

*Aus rechtlichen Gründen kann dies der Fall sein, wenn für das Plangebiet schon gegenwärtig eine gesicherte Bebauungsmöglichkeit besteht, wie sie die bisherige Existenz eines Bebauungsplanes (§ 31 BauGB) oder die Lage innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) vermittelt.“<sup>13</sup>*

### 5.1 Prüfung der Anwendbarkeit des §13a BauGB

Für die Anwendbarkeit des § 13a BauGB sind die Bestimmungen des §13a Abs. 1 BauGB zu beachten. Zunächst gilt es zu prüfen ob:

1. *die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. BauNVO im Plangebiet berücksichtigt ist*

*und*

---

<sup>13</sup> OVG Berlin-Brandenburg 10. Senat, OVG 10 A 13.19, Urteil, 21.09.2023, <https://gerichtsentcheidungen.brandenburg.de/gerichtsentcheidung/22381> (Zugriff am 10.10.2025)

2. *das beschleunigte Verfahren nicht durch folgende Kriterien ausgeschlossen ist: die Zulässigkeit von Vorhaben die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen, vorbereiten oder begründet wird oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannte Schutzgüter bestehen.*

**zu 1.**

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 19.963 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rund 15.970 m<sup>2</sup> – d. h. von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Damit entfällt auch die Notwendigkeit der „überschlägigen Prüfung“ gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB.

**Zu 2.**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan begründet nicht bzw. bereitet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach dem UVPG oder Landesrecht unterliegen.

**Ergebnis:**

**Die Voraussetzung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung ist somit gegeben.** Die Umweltbelange sind dessen ungeachtet weiterhin innerhalb der Planung zu betrachten.

**5.2 Verfahrensverlauf**

Im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 09.12.2024 und am 16.12.2024 (Fortsetzungssitzung) erfolgte der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ im OT Niederlehme (Beschlussvorlage Nr. 61-24-260). Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen am 15.01.2025.

**Frühzeitige Beteiligung**

Aufgrund der städtebaulichen und öffentlichen Relevanz des Vorhabens hat die Stadt Königs Wusterhausen entschieden, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchzuführen.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.09.2025 bis einschließlich 02.10.2025 durchgeführt. Die Planzeichnung und deren textlichen Festsetzungen, sowie die Begründung wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen, während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung wurde mit dem

Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, sind am 17.09.2025 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.08.2025 bis einschließlich 26.09.2025 durchgeführt.

#### **Förmliche Beteiligung**

- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15. 12.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung wurden in der Zeit vom 15.01.2026 bis einschließlich 25.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen, während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, sind am 15.01.2026 im Amtsblatt der Stadt Königs Wusterhausen ortsüblich bekannt gemacht.

## 6 Übergeordnete Planungen

### 6.1 Landesentwicklungsplan (LEP HR)

Der LEP HR (rechtswirksam seit dem 01.07.2019) 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 beinhaltet Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung stellen für die kommunale Bauleitplanung verbindliche Vorgaben dar, weil Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Grundsätze der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können überwunden werden, wenn andere Belange als vorrangig eingestuft werden.

Für eine solide strukturräumliche Gliederung des Landes wurden alle Brandenburger Gemeinden im Hinblick auf ihr siedlungsstrukturelles Gewicht, ihre Entwicklungsdynamik, ihre räumlich-funktionalen Verflechtungen zu Berlin und Potsdam sowie ihre lagepotenzialbedingten weiteren Entwicklungsaussichten bewertet.

Für die Stadt Königs Wusterhausen und seine Ortsteile, hier der Ortsteil Niederlehme (teilweise), ergibt sich anhand der Bewertungsergebnisse die Einstufung als Mittelzentrum.

Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP HR für diesen Bebauungsplan relevant:

#### *G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung*

*(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.*

#### *Z 3.6 Mittelzentren*

*(4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.*

Gemäß Z 3.6 Nr. 4 sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge für den jeweiligen Mittelbereich in den Mittelzentren zu konzentrieren. Hierzu gehört auch die Bildungsfunktion. Durch den Neubau bzw. die Erweiterung des bestehenden Grundschulstandortes können ausreichende Schul- und Hortkapazitäten gesichert und damit dem Bedarf an Schul- und Hortplätzen im Stadtgebiet gerecht werden. Gemäß G 5.1 (2) sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, was am vorliegenden Standort mit der Nachverdichtung der Schul- und Hortnutzung umgesetzt werden kann.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung (siehe Abb. 12) und umfasst bestehende Siedlungsflächen. Der überwiegende Teil des Plangebietes

liegt zudem im Geltungsbereich der rechtswirksamen Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der ehemals selbständigen Gemeinde Niederlehme, vgl. Kapitel 6.3. und ist daher als Innenentwicklung einzustufen.



Abb. 12: Auszug LEP HR<sup>14</sup>

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mitgeteilt, dass dem Bebauungsplan Ziele der Landesplanung nicht entgegenstehen (Schreiben vom 24.09.2025).

## **6.2 Flächennutzungsplan**

Für den Ortsteil Niederlehme besteht eine rechtswirksame Flächennutzungsplanung in Form von zwei Teilflächennutzungsplänen (TFNP) aus dem Jahre 1998 (TFNP Niederlehme 1 und 2), welche als Teilflächennutzungspläne für die Gesamtstadt fortgelten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Teil-FNP Niederlehme 1. Der FNP stellt im Bereich des Plangebiets einen Schulstandort dar. Zwar ist die Fläche etwas kleiner als der Geltungsbereich des Bebauungsplans, die Flächendifferenzen liegen aber im Rahmen des Entwicklungsgebots. Der B-Plan kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Ein Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt wird derzeit erarbeitet, ein Vorentwurf hat im Jahr 2016 die frühzeitige Beteiligung durchlaufen. Das Plangebiet soll im zukünftigen FNP ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.

## **6.3 Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung**

Der Grundschulstandort befindet sich teilweise innerhalb der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung (in Kraft getreten am 24.05.2002) der damaligen Gemeinde Niederlehme. Über diese Satzung kann die Gemeinde den konkreten Verlauf der Grenze zwischen unbeplantem Innenbereich (§ 34 BauGB) und Außenbereich (§

<sup>14</sup> Ausschnitt der Festlegungskarte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, April 2019

35 BauGB) regeln. Der überwiegende Teil des Schulgeländes (1,1 ha, 55% der Gesamtfläche) befindet sich innerhalb der Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches. Die bestehende Einfeldsporthalle und der vorhandene Sportplatz liegen teilweise außerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung, vgl. Abb. 13.

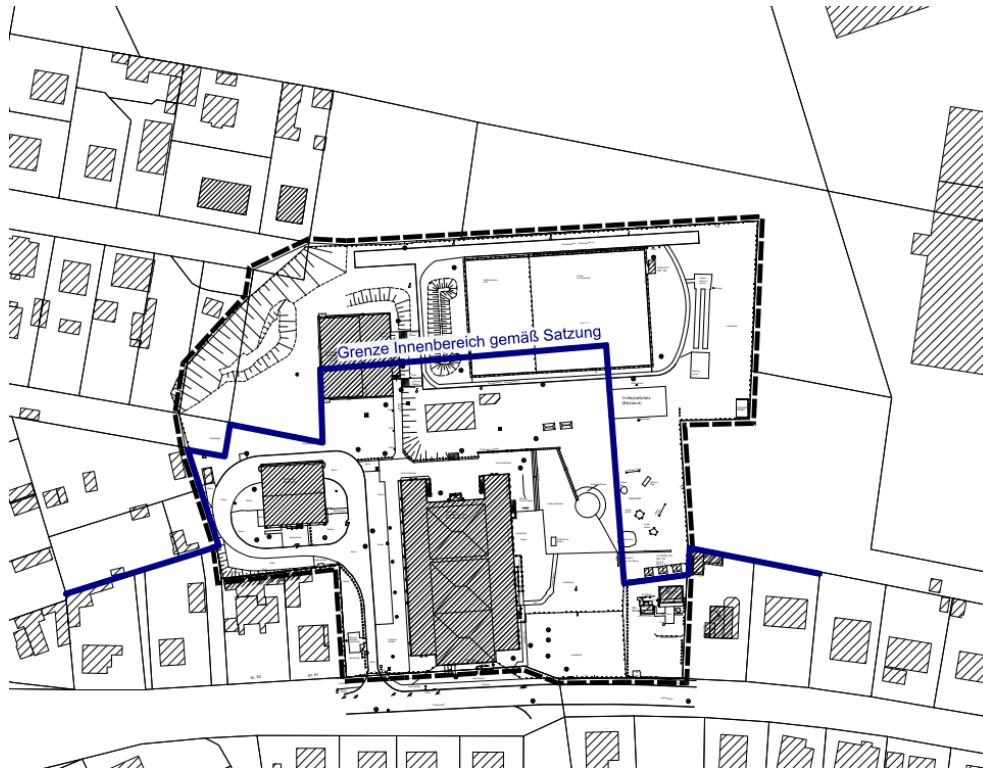


Abb. 13: Lage im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Teilbereich B, Niederlehme<sup>15</sup>

#### **6.4 Benachbarte Bebauungspläne**

##### **B-Plan Nr. 201 „Gewerbegebiet Möllenberg“**

Im Osten grenzt der rechtskräftige B-Plan Nr. 201 „Gewerbegebiet Möllenberg“ an das Plangebiet, vgl. Abb. 14. Dieser ist im Jahr 1995 in Kraft getreten. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stören (Klein- und Mittelbetriebe mit geringem Störgrad).

<sup>15</sup> Abgrenzung des Innenbereichs gemäß Vermessung, Vermessungsbüro ÖbVI. Dipl. Ing. Andreas Schmidt, Königs Wusterhausen

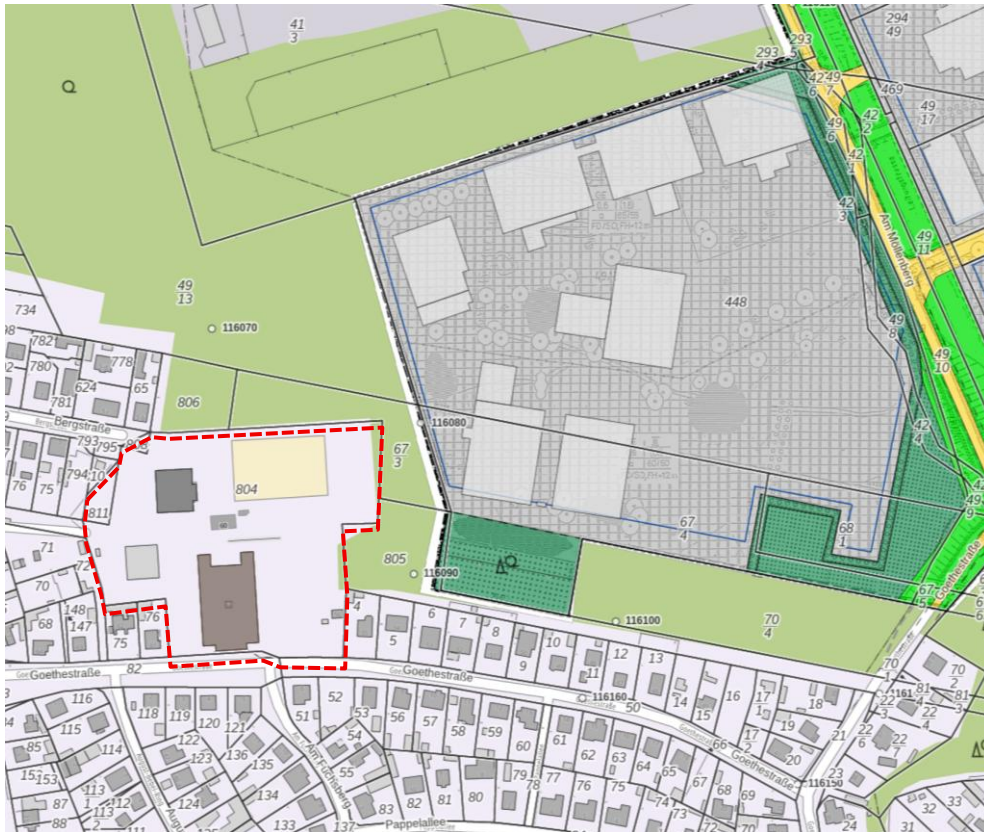


Abb. 14: B-Plan Nr. 201 „Gewerbegebiet Möllenberg“ östlich angrenzend<sup>16</sup>

### **Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Geflügelschlachthof Niederlehme“**

Für den weiter nördlich gelegenen Geflügelschlachthof von Wiesenhof wurde am 13.10.2025 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Geflügelschlachthof Niederlehme“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 916 der Flur 4 und das Flurstück 41/3 der Flur 6 in der Gemarkung Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen, vgl. Abb. 15.

Ziel der Planung ist es, den bereits seit dem Jahr 1967 vorhandenen Produktionsstandort und die bestehenden Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Durch den Bebauungsplan werden keine Flächen in Anspruch genommen, die nicht bereits aktuell schon zu dem Unternehmen gehören. Es soll der Produktionsstandort langfristig gesichert werden.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> <https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/viewer2.php> (Zugriff am 22.10.2025)

<sup>17</sup> Stadt Königs Wusterhausen, Beschlussvorlage Nr. 61-25-266



Abb. 15: Planzeichnung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Geflügelschlachthof Niederlehme“<sup>18</sup>

## 6.5 Schutzausweisungen

Im Bereich des Plangebiets befinden sich keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts.<sup>19</sup> Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet befindet sich 750 m nördlich (Luftlinie) vom Plangebietsrand. Hier befindet sich das LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets, Zone III, der Stadt Königs Wusterhausen.

## 6.6 Wald

Bei den nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen handelt es sich um einen lokalen Immissionsschutz- und Klimaschutzwald. Außerdem wird er als Sichtschutzwald kategorisiert. Darüber hinaus sind Teile der Waldflächen als Naturdenkmal eingetragen. Die Überlagerung der Geltungsbereichsgrenze und der Waldfunktionskarten impliziert, dass sich im Vorhabenbereich kleinere Waldflächenabschnitte entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden. Bei einer Vorortbegehung wurde jedoch festgestellt, dass die Waldflächen außerhalb des Schulgrundstücks hinter dem Zaun des Schulgeländes liegen und kein Eingriff in die angrenzenden Waldflächen stattfindet. Die im August 2025 aufgenommenen Fotos (Stadt Land Brehm) zeigen deutlich, dass das Schulgrundstück durch einen festen Zaun vom Wald getrennt ist.

<sup>18</sup> Stadt Königs Wusterhausen, Beschlussvorlage Nr. 61-25-266, Anlage 2

<sup>19</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/porta/start/map/32> (Zugriff am 22.10.2025)



Abb. 16: Blickrichtung Sportplatz, entlang der Zaunanlage im Osten



Abb. 17: Blickrichtung Goethestraße, entlang der östlichen Plangebiet- und Grundstücksgrenze mit Zaun. In der Ecke befindet sich ein Kompost.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch den Landebetrieb Forst Brandenburg bestätigt, dass kein Wald vom Vorhaben betroffen ist. Folgenden Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten Planungen zu beachten:

*„Auf Grund der geringen Abstandshaltung zum Wald kommt auf den Waldbesitzer nach § 823 BGB eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zu. In diesem Zusammenhang wird auf das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot hingewiesen.*

*Umfallende Bäume können bauliche Anlagen beschädigen. Empfehlenswert ist die Einhaltung eines entsprechenden Abstands zwischen Wald und Bebauung.*

*Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Waldflächen entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes.*

*Die Vorgaben des Waldbrandschutzes sind einzuhalten (§ 20 und § 23 LWaldG).“<sup>20</sup>*

Waldbesitzer haben im Hinblick auf die Waldrandbebauung eine Verkehrssicherungspflicht und sind insoweit verantwortlich für Schäden durch Waldbäume. Für die Bebauung am Waldrand enthält weder das LWaldG noch die Landesbauordnung (BbgBO) eine klare Abstandsregelung. Nach § 3 BbgBO sind bauliche Anlagen so zu errichten, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden.

Folgender Hinweis zur Gefahrenabwehr wird daher auf die Planzeichnung aufgetragen und ist im Rahmen der Hochbauplanung zu beachten:

<sup>20</sup> Stellungnahme Landesbetrieb Forst Brandenburg zum Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ vom 27.08.2025

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 BbgBO bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Die von dem angrenzenden Wald ausgehenden Gefahren sind zu berücksichtigen.

Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Waldflächen entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes.

Die Vorgaben des Waldbrandschutzes sind einzuhalten (§ 20 und § 23 LWaldG).

## **6.7 Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind vom Vorhaben nicht betroffen.<sup>21</sup>

## **6.8 Hochwassergefährdung**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsbereichen.<sup>22</sup>

## **6.9 Kampfmittel**

Derzeit gibt es keine Kenntnis über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern.

Weiterhin besteht die Verpflichtung, die Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## **6.10 Altlasten**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald folgende sanierte Altablagerung gemäß § 2 Abs. 7 BBodSchG:

| Reg.-Nr.   | Bezeichnung                            | Gemarkung   | Flur | Flurstück     | Bemerkung                                                     |
|------------|----------------------------------------|-------------|------|---------------|---------------------------------------------------------------|
| 0329610321 | Deponie an der Bergstraße, Niederlehme | Niederlehme | 6    | 804, 808, 811 | sanierte Altablagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes |

Die Altablagerung „Deponie an der Bergstraße“ wurde aufgrund ihres Sanierungsstatus bisher irrtümlich als archiviert geführt und wird nun wieder als „sanierte Altablagerung“ im Aktivbestand geführt. Zur Lage und Ausdehnung liegen nur wenige Informationen vor. Die Deponie wurde von 1946 bis 1960 betrieben und be-

<sup>21</sup> <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/3752>, Stellungnahme BLDA Abt. Bodendenkmalpflege vom 01.09.2025

<sup>22</sup> [https://apw.brandenburg.de/project/cardoMap/Documents/uesg/festgesetzt/festges\\_uesg\\_bb\\_08170.pdf](https://apw.brandenburg.de/project/cardoMap/Documents/uesg/festgesetzt/festges_uesg_bb_08170.pdf) (Zugriff am 10.10.2025)

findet sich westlich bzw. nordwestlich der bestehenden Turnhalle im Hangbereich. Eine vollständige Abdeckung mit Bodenmaterial ist anzunehmen. Teile des Bebauungsplangebiets, liegen voraussichtlich innerhalb der betroffenen Fläche.

Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde die Altablagerung daher nunmehr im Bebauungsplan als Altablagerung gekennzeichnet.<sup>23</sup>

Ungefähr 50 m nördlich des Plangebietes befindet sich gemäß Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastenverdächtige Fläche/Altablagerung. Hierbei handelt es sich um folgende Fläche:<sup>24</sup>

| Reg.-Nr.   | Bezeichnung                        | Gemarkung   | Flur | Flurstück | Bemerkung                                                                                            |
|------------|------------------------------------|-------------|------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0329610323 | Deponie im ehem. Sandgleisbahnbett | Niederlehme | 6    | 49/13     | altlastverdächtige Fläche/Altablagerung in der Nähe des Plangebietes (seitlicher Grundwasserabstrom) |

Hierzu wird ein Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen, vgl. Kapitel 7.3.

#### **6.11 Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen**

Für den Bebauungsplan gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Anzuwenden ist die zum Zeitpunkt der Antragstellung (Fällantrag) jeweils gültige Fassung.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, untere Abfall- und Bodenschutzbehörde vom 19.02.2026

<sup>24</sup> Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 09.10.2025

<sup>25</sup> <https://cdn0.scrvt.com/d19207df10fc2c2113c58b2103007ce0/ee-aba58dac1a6c2d/d44533323ed6/Baumschutzsatzung-2024.pdf> (Zugriff am 10.10.2025)

## **7 Planungsinhalte und Festsetzungen**

### **7.1 Planungsgegenstand**

Gegenstand des Bebauungsplanes ist es, das bestehende Schulgrundstück neu zu ordnen und eine neue Schule, ein Hortgebäude und eine Einfeldsporthalle samt Außensportanlagen neu zu errichten.

#### Hort

Die Schule verfügt derzeit über 150 Hortplätze im Schulgebäude (Doppelnutzung). Der Neubau des Hortes soll zukünftig die Betreuungsmöglichkeit für ca. 340 Hortkinder (Doppelnutzung Hortgebäude und Schule) aus der Fontane Grundschule gewährleisten und wird direkt an der Goethestraße errichtet.

#### Schule

Aktuell wird die Schule von rund 300 Schülern besucht. Zur Erweiterung der Kapazitäten soll das alte Schulgebäude zurückgebaut und durch ein neues ersetzt werden. Das bestehende Schulgebäude wird jedoch erst nach Errichtung des neuen Gebäudes abgerissen, um ein provisorisches Gebäude für die Beschulung zu vermeiden. Die Schule soll zukünftig zu einer dreizügigen Grundschule mit 18 Klassen und jeweils 25 Schülern ausgebaut werden. Es wird insgesamt mit rund 450 Schülern gerechnet, somit werden die Kapazitäten um etwa 50% erhöht. Zur Schule gehören außerdem Außenspielflächen (Schulhof), Fahrradstellplätze und ggf. ein Schulgarten.

#### Sporthalle und Außensportanlagen

Die im Jahr 2011 renovierte Sporthalle bleibt erhalten. Es wird jedoch aufgrund des Bedarfs und der Anzahl der Schüler eine zweite Einfeldsporthalle benötigt. Die Sporthallen sollen dann auch durch den Vereinssport genutzt werden können. Die Außensportanlagen werden teilweise zurückgebaut und neue errichtet. Hierzu zählen z. B. eine Multifunktionssportanlage mit Ballfangzaun (Kleinspielfeld), eine Gymnastikwiese, eine Weitsprunganlage und eine Wurfanlage.

#### Stellplätze

Auf dem Schulgelände werden darüber hinaus Stellplätze für PKWs und Fahrradstellplätze errichtet. Die Anzahl ergibt sich aus der Stellplatzsatzung.

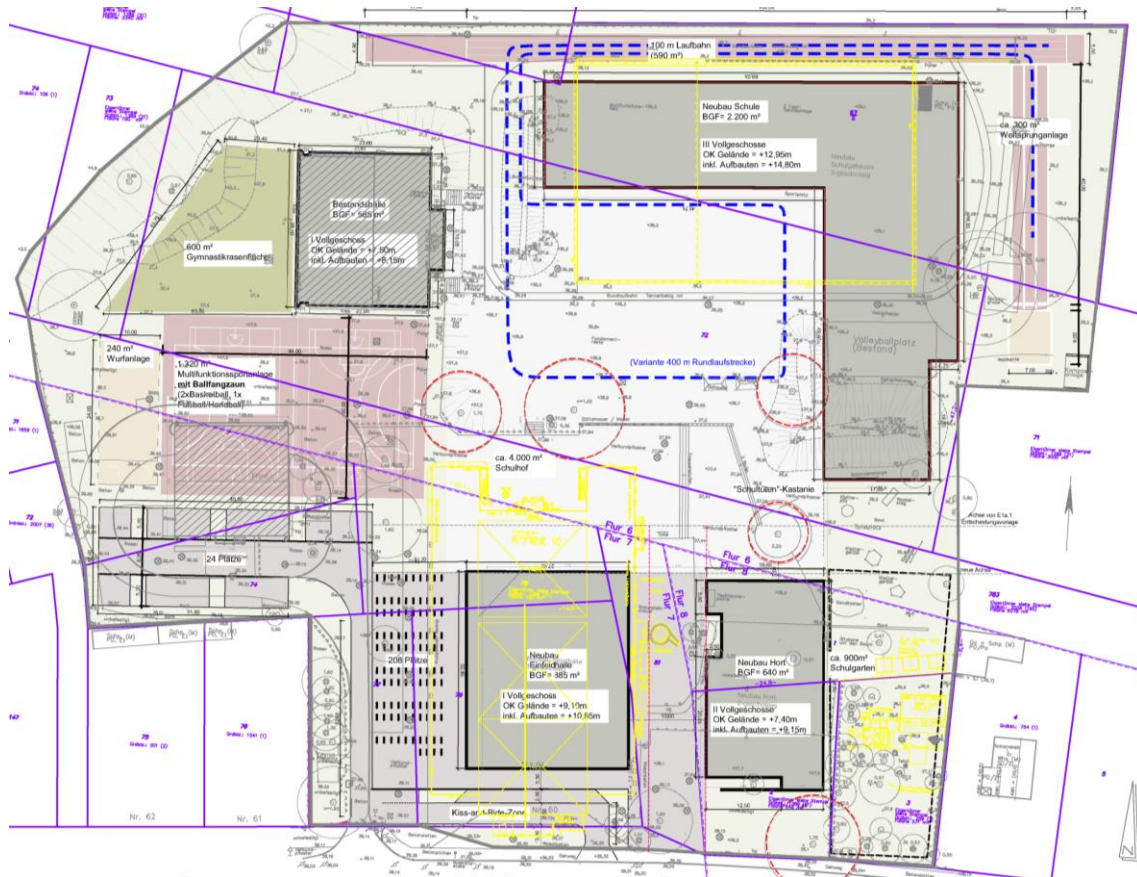
#### Bebauungsvarianten

Im Rahmen, der in Kapitel 3 genannten Machbarkeitsstudie wurde für den Grundschulstandort ein inhaltlich belastbares und nachhaltiges Konzept entwickelt. Überprüft wurde unter anderem, wie das Vorhaben am Standort technisch, funktional, städtebaulich, wirtschaftlich, zeitlich und rechtlich realisierbar ist.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden, wie im Kapitel 3 beschrieben, verschiedene Bebauungsvarianten untersucht. Diese wurden in Form von zwei Bebauungsalternativen verdichtet, die als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen, vgl. Abb. 18 und 19.

[illegible]

<sup>26</sup> Geisner Planungs- und Beratungsgesellschaft i.V.m Ahner, Landschaftsarchitektur, Stand Juli 2025



## 7.2 Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ festgesetzt. Zulässig sind dementsprechend bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zu schulischen Zwecken sowie zur Kinderbetreuung (Hort) und Sport- und Spielanlagen. Die aufgeführte Textfestsetzung Nr. 1.1 definiert die für die Gemeinbedarfsfläche zulässigen Nutzungen.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Seite 29 von 78

- 1.2 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ ist eine außerschulische Nutzung der Schul- und Hortgebäude sowie der Sporthallen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Zulässig sind neben den Schul- und Hortgebäuden und den dazugehörigen Sport- und Freiflächen auch die erforderlichen Nebenanlagen. Dies sind insbesondere die Stellplätze für Fahrräder und Kfz, die Schulhoffreiflächen, die Schulsportfreiflächen sowie die Wirtschaftsflächen (Standflächen bzw. Gebäude für Müllbehälter etc.).

- 1.3 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Geregelt wird außerdem, dass Nebenanlagen zulässig sind, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Dies ist erforderlich, weil die Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet ist und daher die Regelung des § 14 BauNVO nicht unmittelbar gilt. Die Festsetzung bezieht sich in ihrem zweiten Satz auf diejenigen Anlagen, die gemäß § 14 BauGB in allen Baugebieten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind.

- 1.4 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie der Zwischenspeicherung und Ableitung von Abwasser dienen, zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Im Sinne einer nachhaltigen und energieeffizienten Bauweise sind Solarmodule an den Gebäuden und Anlagen für Kraft-Wärme-Kopplung zulässig, um die Voraussetzungen für eine – ggf. anteilige – Versorgung mit regenerativen Energien zu schaffen. Dies soll auch dann gelten, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird. Diese Regelung erfolgt wiederum in Anlehnung an § 14 Abs. 3 BauNVO. Es wird Folgendes festgesetzt:

- 1.5 *Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

## 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Gemeinbedarfsflächen ist die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung nicht zwingend erforderlich. Da für diesen Bebauungsplan noch keine konkrete Hochbauplanung vorliegt, soll durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen ein Rahmen gesetzt werden. Dieser Rahmen soll sicherstellen, dass ein Mindestanteil des Grundstücks unversiegelt bleibt und die Bebauung sich hinsichtlich ihrer Höhe in die Umgebung einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich gleichzeitig an der in der Machbarkeitsstudie für die durchgeführte Untersuchung zum Flächenbedarf des Schul-, Hort- und Sporthallenneubaus. Dementsprechend werden die Festsetzungen so getroffen, dass die dort entwickelten Konzeptideen umgesetzt werden könnten, gleichzeitig jedoch ein Spielraum für andere bauliche Lösungen verbleibt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Berechnung der GRZ wird der Flächenbedarf für den Schul-, Sport- und Hortneubau sowie für die dazugehörigen Freiflächen gemäß Machbarkeitsstudie herangezogen. Gemäß der durchgeführten Machbarkeitsuntersuchung ergibt sich eine Teil- und Vollversiegelung von insgesamt rund 15.430 m<sup>2</sup>. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

| Flächenplanung gemäß Variante 1 der Machbarkeitsstudie                                                                                | Fläche in m <sup>2</sup>    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Schule                                                                                                                                | 2.200 m <sup>2</sup>        |
| Hort                                                                                                                                  | 640 m <sup>2</sup>          |
| Einfeldsporthalle                                                                                                                     | 885 m <sup>2</sup>          |
| Bestandssporthalle                                                                                                                    | 585 m <sup>2</sup>          |
| <b>Summe (Vollversiegelung)</b>                                                                                                       | <b>4.310 m<sup>2</sup></b>  |
| <b>Pflasterflächen</b>                                                                                                                | <b>7.770 m<sup>2</sup></b>  |
| (Kiss & Ride Zone, Parkplätze, Fahrradstellflächen, Eingangsbereich, Innerer Schulhof ohne Grünanteil, sonstige Flächenbefestigungen) |                             |
| <b>Spiel- und Sportflächen</b>                                                                                                        | <b>3.350 m<sup>2</sup></b>  |
| (Mehrzweckspielfläche, Laufbahn, Weitsprung komplett, Wurfanlage, Fallschutzflächen, Sandspielflächen)                                |                             |
| <b>Summe voll- und teilversiegelte Flächen</b>                                                                                        | <b>15.430 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Grünflächen</b>                                                                                                                    |                             |
| (Schulgarten, Gymnastikrasen, Sonstige Grünflächen)                                                                                   | <b>4.450 m<sup>2</sup></b>  |

Tab. 1: Flächenzusammenstellung Planung Schule<sup>27</sup>

Bei einer Grundstücksgröße von 19.963 m<sup>2</sup> ergibt sich dementsprechend eine GRZ von 0,77, gerundet 0,8. Die Grundflächenzahl für die Gemeinbedarfsfläche wird dementsprechend mit 0,8 festgesetzt. Das bedeutet, 80 % (15.970 m<sup>2</sup>) der Grundstücksflächen dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden. Die GRZ ist so

<sup>27</sup> GNEISE, Planungs- und Beratungsgesellschaft: Königs Wusterhausen, Bildungscampus Niederlehme, Flächenprüfung im Vorfeld der Bauleitplanung, Stand 15.07.2025

festgesetzt, dass die Flächenbedarfe sowohl für die Haupt- als auch für die Nebenanlagen (inkl. Sportflächen) abgedeckt werden. Bei der GRZ wird jedoch nicht in Teil- und Vollversiegelung unterschieden, sondern es wird der durch bauliche Anlagen überdeckte Flächenanteil ermittelt.

Bei der Bewertung der GRZ ist zu berücksichtigen, dass die Erschließungsflächen (Zufahrten, Wege) sowie die ergänzenden Flächen (Fahrradabstellplätze, Kfz-Stellplätze, Müllplatz) eingerechnet werden. Wegeflächen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Zudem handelt es sich bei den Spiel- und Sportflächen ebenfalls um keine vollversiegelten Flächen, da beispielsweise Sportflächen auch in Form von Rasenflächen (z. B. durch spezielle Sportrasenmischungen aus robusten Gräsern wie Deutschem Weidelgras und Wiesenrispengras) hergestellt werden können. Insgesamt ergibt sich ein Anteil von teilversiegelten Flächen von ca. 11.120 m<sup>2</sup>. Der Anteil der Vollversiegelung entspricht demgegenüber ca. 4.310 m<sup>2</sup>. Damit wird deutlich, dass der Anteil an Vollversiegelung nicht mit der festgesetzten GRZ gleichzusetzen ist. Die GRZ bildet lediglich die Fläche ab, welche baulich überdeckt werden darf, und unterscheidet nicht zwischen Teil- und Vollversiegelung.

Nicht mitzurechnen, weil vollständig unversiegelt, sind der Schulgarten, die Gymnastikwiese sowie die Pflanzflächen, die gärtnerisch gestaltet werden. Es verbleibt eine nichtbebaubare Fläche (Freifläche) von min. 3.992 m<sup>2</sup>. Diese kann im Sinne einer nachhaltigen Gestaltung begrünt und als Freifläche durch die Schul- und Hortkinder genutzt werden. Sie kann außerdem der Entwässerung dienen.

### **Geschosse, Gebäudehöhen (GH)**

Im Plangebiet werden unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen. Hierbei wird folgendes zu Grunde gelegt:

- das geplante Hortgebäude erhält eine Zweigeschossigkeit,
- das Schulgebäude wird dreigeschossig,
- die bestehende Sporthalle weist eine Gebäudehöhe von 8,15 m auf und
- die geplante Einfeldsporthalle wird rund 9,5 m hoch sein.

Aufgrund der geplanten unterschiedlichen Gebäudehöhen wird die Gemeinbedarfsfläche durch eine Nutzungstrennungslinie gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO in verschiedene Bereiche eingeteilt. Die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung wird auf den nordöstlichen Teil des Plangebiets begrenzt, d.h. dort, wo beide vorliegenden Bebauungsvarianten (siehe Abb. 18 und 19) das neue Schulgebäude vorsehen. Das Gebäude wird damit in Nachbarschaft zum Wald entstehen und nicht unmittelbar an die kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung angrenzen. Zudem soll vermieden werden, dass im vorderen Teil des Grundstücks dreigeschossige Gebäude entstehen, die in einem zu starken Gegensatz zur Umgebung stehen würde.

Südlich des Schulgebäudes soll das neue Hortgebäude entstehen. Dies ist zweigeschossig geplant, daher ist dort eine Zweigeschossigkeit zulässig.

Im verbleibenden westlichen Teil des Plangebiets wird eine zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe gilt für die bestehende Einfeldsporthalle im Westen sowie den vorgesehenen Standort der neuen Sporthalle an der Goethestraße. Die Festsetzung einer Gebäudehöhe anstelle einer Geschossigkeit ist notwendig, da Sporthallen aufgrund ihrer Nutzung in der Regel keine Geschosse haben. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an der Variantenuntersuchung aus der Machbarkeitsstudie.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe bedingt gleichzeitig die Festsetzung einer Bezugsebene bzw. eines Höhenbezugspunktes gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für diesen Bereich. Das Höhenniveau der Goethestraße liegt bei ca. 38,20 m und im Bereich der Zufahrtsstraße zum Schulgelände bei 38,0 m (jeweils in m über NHN im DHHN 2016). Daher wird im Bereich der geplanten und bestehenden Sporthallen eine Geländehöhe von 38,0 m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt, vgl. TF Nr. 2.2.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen können durch ggf. notwendige technische Aufbauten um max. 2,0 m überschritten werden. Dies wird in der TF 2.1 geregelt. Sofern im Bebauungsplan keine Gebäudehöhe festgesetzt ist, erfolgt der Bezug alternativ zur Dachhaut des obersten Vollgeschosses. Hierbei ist zu beachten, dass diese zurückgesetzt errichtet werden müssen, um die technischen Aufbauten weniger in Erscheinung treten zu lassen.

Im Bebauungsplan werden folgende textliche Festsetzungen zur Regulierung der Gebäudehöhenentwicklung auf dem Schulgrundstück festgesetzt:

- 2.1 Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ sind Dachaufbauten wie Aufzuganlagen und Treppenräume sowie Aufbauten und Räume für technische Einrichtungen (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen) bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) zulässig.*

*Sofern keine Gebäudehöhe festgesetzt ist, sind sie bis zu einer Höhe von 2,0 m oberhalb der Dachhaut des obersten Vollgeschosses zulässig.*

*Sie müssen mindestens um ihre Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 sowie Abs. 5 BauNVO*

- 2.2 Für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt eine Geländehöhe von 38,0 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 als Höhenbezugspunkt.*

*Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO*

Städtebaulich fügen sich die geplanten Höhen in die Umgebung ein, da die Gebäudebestände im Umfeld des Plangebietes zumeist ein Geschoss zzgl. ausgebautes Dachgeschoss und ggf. Kellergeschoss aufweisen. Der Schulneubau wird zudem im

rückwärtigen Teil des Grundstückes zum Wald hin errichtet und rückt damit von der bestehenden Wohnbebauung ab. Darüber hinaus liegen die Wohngebäude im Westen (Bereich Bergstraße) deutlich höher als das Schulgrundstück bzw. der Bereich für das Schulgebäude (Höhenunterschied ca. 6 m). Entlang der Goethestraße fügen sich die geplanten Gebäude in die Umgebung ein, wobei sich die Bebauung des Schulgrundstücks – wie bisher schon – aufgrund der Anforderungen einer Schulnutzung von der kleinteiligen Bebauung in die Umgebung naturgemäß unterscheidet.

### **7.2.3 Bauweise**

Grundlage für die Festsetzung der Bauweise bildet § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Im Bebauungsplan legt die Bauweise fest, wie Gebäude auf einem Grundstück angeordnet sein müssen, insbesondere im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück. Bei einer offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis 50 m zulässig, gleichzeitig sind – im Unterschied zu einer geschlossenen Bauweise – seitliche Grenzabstände einzuhalten. Eine abweichende Bauweise („a“) im Bebauungsplan ist eine Bauweise, die von den üblichen offenen oder geschlossenen Bauweisen abweicht, jedoch aus städtebaulichen Gründen notwendig ist.

Gemäß der Machbarkeitsstudie könnte das Schulgebäude eine Gebäudelänge von mehr als 50 m erreichen. Daher wird bestimmt, dass im nordöstlichen Teil des Plangebiets eine abweichende Bauweise zulässig ist. Zulässig ist eine Gebäudelänge bis 80 Meter, Grenzabstände (§ 6 BbgBO) sind einzuhalten. Dachüberstände, Gesimse und sonstige untergeordnete Bauteile bleiben bei der Ermittlung der Gebäudelänge unberücksichtigt. Gemessen bzw. Maßgeblich ist die Länge der Außenwand.

- 3.1 Für die Teile der Gemeinbedarfsfläche, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise „a“ festsetzt, gelten folgende Bedingungen: Die Länge der Gebäude darf 80 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist die Länge der Außenwand. Die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.*

*Rechtsgrundlage: § 22 BauNVO*

Für das Plangebiet gilt im Übrigen eine offene Bauweise.

### **7.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO). Die überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Schule, Hort und Sport“ werden so festgesetzt, dass Mindestabstände zu Verkehrsflächen bzw. zur Plangebietsgrenze eingehalten sind, die Gebäude aber ansonsten flexibel auf dem Baufeld angeordnet werden können. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass die in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Bebauungsvarianten umgesetzt werden können. Zur Böschungskante im Nordwesten

(Richtung Bergstraße) des Plangebietes wird die Baugrenze etwas zurückgenommen, da sich hier eine steile Böschungskante befindet, welche nicht bebaut werden kann.

### **7.2.5 Verkehrsflächen, Stellplätze**

Die Erschließung der Schule erfolgt über die Goethestraße. Von der Goethestraße wird eine Zufahrt für den motorisierten Verkehr angelegt. Die beiden Bebauungsvarianten (Abb. 17 und 18) sehen vor, die bestehende Zufahrt weiter zu nutzen. In Abhängigkeit von der Hochbauplanung kann es erforderlich werden, deren Lage zu verschieben. Der Bebauungsplan trifft zur Lage der Zufahrt daher keine Regelungen.

Beide Varianten sehen auf dem Schulgrundstück im Bereich der Zufahrt bzw. der Bushaltestelle eine „Hol- und Bringzone“ vor. Sie soll als Vorfahrt parallel zur Goethestraße angelegt werden. Auch hierzu trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche wird in Abhängigkeit von der späteren Hochbauplanung festgelegt.

Die räumliche Anordnung der Kfz- und Fahrradstellplätze wird ebenfalls nicht im Bebauungsplan geregelt, auch dies bleibt der späteren Hochbauplanung überlassen. Die herzustellen Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen. Es ist pro Klasse ein Stellplatz nachzuweisen. Bei der Planung einer dreizügigen Schule (drei Klassen pro Jahrgang) und einer Gesamtanzahl von sechs Klassenstufen ergibt sich demnach ein Mindestbedarf von 18 Stellplätzen. Es wird jedoch von einem Bedarf von mindestens 24 Stellplätzen (min. sechs Stellplätzen zusätzlich) für die Lehrkräfte der Schule und Mitarbeiter des Horts auf dem Gelände ausgegangen. Hinzu kommen einige Stellplätze für eine außerschulische Nutzung der des Schulgeländes z. B. für Kulturveranstaltungen oder Versammlungen.

Im Rahmen der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung<sup>28</sup> wurde die notwendige Stellplatzanzahl für den Standort geprüft und folgende Berechnung zu Grunde gelegt:

*„Für den Schulstandort sind Pkw-Stellplätze ausschließlich für Beschäftigte der Schule und des Horts erforderlich. Unter der Annahme, dass sämtliche Beschäftigte gleichzeitig anwesend sind, ergibt sich unter Berücksichtigung der Beschäftigtenanzahl sowie des MIV-Anteils und des Pkw-Besetzungsgrads ein Pkw-Stellplatzbedarf von:*

- *(30 Beschäftigte Schule + 15 Beschäftigte Hort) x 0,645 Kfz-Fahrten/Beschäftigtem ÷ 1,3 Beschäftigte/Pkw = **22 Pkw-Stellplätze***

---

<sup>28</sup> HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, 15. Oktober 2025

*Bei Ermittlung des Bedarfs an Rad-Abstellanlagen ist sowohl das Aufkommen im Beschäftigten- als auch im Schüler:innenverkehr zu berücksichtigen. Es ergibt sich der im folgenden dargestellte Bedarf:*

- *(30 Beschäftigte Schule + 15 Beschäftigte Hort) x 0,155 Radfahrten/Beschäftigtem = 7 Rad-Abstellplätze*
- *(180 Schüler:innen (gebracht) x 0,200 Radfahrten/Schüler:in) + (360 Schüler:innen (selbstständig) x 0,150 Radfahrten/Schüler:in) = 90 Rad-Abstellplätze*
- *Gesamt: 97 Rad-Abstellplätze“*

## **7.2.6 Grünfestsetzung**

In den Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der die Beläge von Wegen und Stellplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzung wird zugunsten der Schutzgüter Boden und Wasser getroffen und soll insbesondere die Grundwasserbildung im Plangebiet unterstützen.

*4.1 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ ist eine Befestigung von Wegen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

## **7.2.7 Erhaltung von Bäumen**

Auf dem Schulgelände befinden sich einige erhaltenswerte Bäume, vgl. Abb. 20 und 21 (Fotoarchiv Stadt Land Brehm, Stand August 2025). Diese bereits älteren und großkronigen Baumbestände sollen auch bei Umsetzung des Vorhabens erhalten bleiben und werden dementsprechend im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Es handelt sich um eine Rosskastanie (als „Zuckertütenbaum“ bezeichnet), einen Ahorn sowie einen weiteren Ahorn an der Goethestraße.

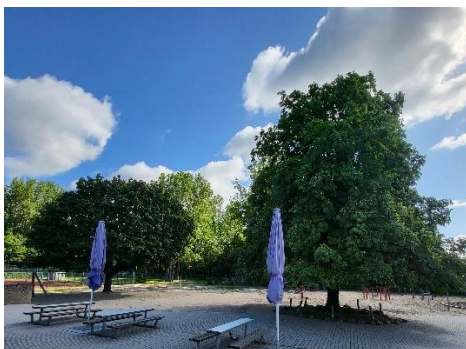


Abb. 20: Rosskastanie („Zuckertütenbaum“) und dahinter ein Ahorn



Abb. 21: Einzelbaum an der Goethestraße (Ahorn)

### 7.2.8 Entwässerung

Das Brandenburgische Wassergesetz enthält in § 54 Abs. 4 die Vorgabe, dass Oberflächenwasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, versickert werden soll. Eine lokale Versickerung hat zur Folge, dass das Wasser dem örtlichen Wasserhaushalt erhalten bleibt. Sie dient einer Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Der Boden ist ausreichend versickerungsfähig, der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert liegt bei  $10^{-5}$  m/Sekunde, dies wurde im Rahmen eines Bodengutachtens<sup>29</sup> ermittelt.

Es ist planerisches Ziel, das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dach- und Verkehrsflächen örtlich zu versickern, beispielsweise innerhalb der Vegetationsflächen oder mit Hilfe von Versickerungsmulden/Rigolen.

Im Regenwasserbeseitigungskonzept (BEV Ingenieure GmbH) konnte nachgewiesen werden, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet über die belebte Bodenzone möglich und der Anteil, der nicht überbaubaren Flächen hierfür ausreichend ist, vgl. Kapitel 8.7. Eine konkrete Entwässerungsplanung erfolgt im weiteren Verfahren, wenn die Hochbauplanung feststeht. Festgesetzt wird:

#### 5.1 *Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB*

Nachfolgende Hinweise wurden darüber hinaus im Rahmen des Beteiligungsverfahrens durch die untere Wasserbehörde<sup>30</sup> mitgeteilt und sind im weiteren Verfahren zu beachten:

- *Grundsätzlich sind bei Errichtung von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen in Wasserschutzgebieten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2016, zu beachten. Die Ausführung der Straßen und Verkehrsflächen richten sich nach der Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung, der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Schutzzone und der Verkehrswege.*
- *Sofern fetthaltige Abwässer anfallen (ggf. bei einer geplanten Mensa), sind Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser vorzusehen, einzubauen und zu betreiben.*

<sup>29</sup> Baugrundbüro Wenzel, Geotechnischer Bericht für den geplanten Neubau eines Hortgebäudes in Königs Wusterhausen OT Niederlehme. Frankfurt (Oder), 20. Dezember 2024 und 27. Juni 2025

<sup>30</sup> Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, untere Wasserbehörde zum Bebauungsplan 02/24 "Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße" vom 09.10.2025

- Die etwaige Errichtung von Erdwärmesonden ist immer eine Einzelfallentscheidung, es werden Tiefenbeschränkungen entsprechend dem Standort vorgegeben.
- Gewässerbenutzungen (z. B. Niederschlagswasserableitungen, Grundwasserentnahmen auch über Löschwasserbrunnen etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.
- Der Bau und der Betrieb des Niederschlagsentwässerungssystems haben nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen.

Ein Hinweis zur Genehmigungspflicht bei der Errichtung von Erdwärmesonden und Gewässerbenutzung wird auch die Planzeichnung aufgetragen, vgl. nachfolgendes Kapitel 7.3.

### 7.3 Hinweise

Nachfolgende Hinweise werden auf die Planzeichnung aufgetragen.

#### Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich folgende sanierte Altablagerung:

| Reg.-Nr.   | Bezeichnung                            | Gemarkung   | Flur | Flurstück     | Bemerkungen                                                   |
|------------|----------------------------------------|-------------|------|---------------|---------------------------------------------------------------|
| 0329610321 | Deponie an der Bergstraße, Niederlehme | Niederlehme | 6    | 804; 808; 811 | sanierte Altablagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes |

Ca. 50 m nördlich des Plangebietes (Gemarkung Niederlehme, Flur 6, 49/13) befindet sich im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald eine altlastenverdächtige Fläche/Altablagerung mit der Bezeichnung „Deponie im ehem. Sandgleisbett“.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es bei bestimmten Bauphasen, wie z. B. einer Grundwasserhaltung, zu einer Beeinträchtigung durch die o. g. altlastverdächtige Fläche/Altablagerung kommt.

Treten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten auf ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde gemäß § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG umgehend zu informieren.<sup>31</sup>

<sup>31</sup> Stellungnahme Landkreis Dahme-Spreewald, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vom 09.10.2025 und 19.02.2026

## Artenschutz

### **Maßnahme V<sub>ASB</sub>1 Bauzeitenbeschränkung**

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Vögel auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von eine Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

### **Maßnahme V<sub>ASB</sub>2 Kontrolle auf Lebensstätten**

Vor einer Baufeldberäumung hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebiets auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt. Auch außerhalb der Brutvogelschutzzeit ist eine Kontrolle des Plangebiets vorzunehmen. Hierbei beschränkt sich die Kontrolle jedoch auf die zahlenmäßige Erfassung aller Nester von nischen- und höhlenbrütenden Arten. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Maßnahme A<sub>CEF</sub>4.

### **Maßnahme V<sub>ASB</sub>3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden**

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“.

### **Maßnahme A<sub>CEF</sub>4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials**

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Vogelarten sowie gebäude- und baumbewohnenden Fledermausarten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme V<sub>ASB</sub>2) artspezifisch künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere an den verbleibenden Gehölzen auf dem Schulgelände im Verhältnis 1:2 zu montieren, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen. Weiterhin sind Ersatzniststätten und Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalben) und gebäudebewohnende Fledermausarten (u. a. Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus) an den geplanten Gebäuden anzubringen oder auch in der Fassade zu integrieren. Da die Anzahl der Ersatzkästen erst kurz vor dem Abriss der Gebäude und wahrscheinlich nach Fertigstellung

des neuen Schulgebäudes feststeht, sind in oder an der Fassade des neuen Gebäudes oder auch am neuen Hortgebäude Kästen für Vögel und Fledermäuse entsprechend zu montieren.

#### Wasserrechtliche Genehmigung

Die etwaige Errichtung von Erdwärmesonden unterliegt der Einzelfallentscheidung der unteren Wasserbehörde.

Gewässerbenutzungen (z. B. Niederschlagswasserableitungen, Grundwasserentnahmen auch über Löschwasserbrunnen etc.) bedürfen gemäß § 8 WHG i.V.m. § 9 WHG der behördlichen Erlaubnis.

#### Wald

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 BbgBO bauliche Anlagen so zu errichten sind, dass sie die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährden. Die von dem angrenzenden Wald ausgehenden Gefahren sind zu berücksichtigen.

Während der Bauphase dürfen keine nachteiligen Auswirkungen für die angrenzenden Waldflächen entstehen, d.h. beispielsweise keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenaushub im Wald, keine Befahrung von Waldflächen und keine Schädigung des angrenzenden Baumbestandes.

Die Vorgaben des Waldbrandschutzes sind einzuhalten (§ 20 und § 23 LWaldG).

## 8 Umweltbelange

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entfällt der Umweltbericht, der für Bebauungspläne im Regelfall zu erfolgen hat. Dessen ungeachtet ist jedoch zu ermitteln, inwieweit Umweltbelange von der Planung betroffen sind. Dies wird in diesem Kapitel bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Umweltbelange bzw. deren Betroffenheit werden in die Abwägung eingestellt.

### 8.1 Datengrundlage und Methodik

#### 8.1.1 Datengrundlage

Neben den aktuellen Planungsständen zum Bebauungsplan und den Fachplänen wurden weitere Datengrundlagen zur Prüfung umweltrelevanter Belange ausgewertet. Hierzu zählen vorhandene Pläne, Luftbilder, Gesetze und Handlungsanleitungen für die Bewertung der relevanten Daten (siehe Literaturliste).

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Betrachtung der Umweltbelange beachtet:

- Biotopkarte, Stand Oktober 2025 (Stadt Land Brehm),
- Artenschutzfachbeitrag, Stand Oktober 2025 (Stadt Land Brehm),
- Geotechnischer Bericht, Stand Dezember 2024 und Juni 2025 (Baugrundbüro Wenzel),
- RW-Nachweis, Stand Oktober 2025 (BEV Ingenieure GmbH),
- Schalltechnische Untersuchung, Stand 15. Oktober 2025 (Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH),
- Verkehrstechnische Untersuchung, Stand 27. Oktober 2025 (Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH)

#### 8.1.2 Methodik

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) durchgeführt. Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Hieran schließt sich eine Prognose über mögliche bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen an. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen. Insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um eine schutzgutbezogene Bestandsbeschreibung und -bewertung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 BauGB. Es wird der aktuelle Zustand der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d) aufgeführten Schutzgüter beschrieben, das sind die Schutzgüter:

- a) Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen,
- b) Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten. Von der hier vorliegenden Planung sind keine Natura-2000-Gebiete betroffen.
- c) Mensch und die menschliche Gesundheit
- d) Kultur- und sonstige Sachgüter

Betrachtet werden zudem die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern. Es erfolgt jeweils eine Bewertung und Prognose der im Zuge der Planungsrealisierung zu erwartenden (positiven und negativen) Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Die Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung berücksichtigen zusätzlich die folgenden Belange:

- a) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- b) Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie,
- c) Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.
- d) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.

## **8.2 Naturraum und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der naturräumlichen Gliederung Deutschlands im „Dahme-Seengebiet“ (822), zugehörig zur Großeinheit des Ostbrandenburgischen Heide-Seengebiets. Das Gelände des Plangebietes gestaltet sich überwiegend eben, weist jedoch ein Gefälle von Süden (Goethestraße) in Richtung Norden zum Wald auf. Im Westen, hin zur Bergstraße, steigt das Gelände an der Grundstücksgrenze stark an.

## **8.3 Natura 2000-Gebiete**

Durch die Planung sind keine FFH- bzw. Natura-2000-Gebiete betroffen.

## **8.4 Schutzgut Boden und Fläche**

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

### Bestand und Bewertung

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen. Die im Rahmen des Verfahrens im Bereich des zukünftigen Hortgebäudes durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben, dass es sich um nicht bindige, teilweise bauschutthaltige, teilweise schwach bis stark schluffige Sande (A/SE/SU/SU\*) handelt.<sup>32</sup> Bauschutthaltige Sande wurden stellenweise in Tiefen zwischen 0,70 m und 1,50 m nachgewiesen. Aus den Rammkernsondierungen RKS 1 bis RKS 4 wurden gestörte Bodenproben aus dem Tiefenbereich von 0,30 m bis 1,00 m entnommen. Die Böden weisen jedoch keine chemischen Belastungen auf, die einen besonderen Handlungsbedarf erfordern.<sup>33</sup>

Die Böden sind vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss und die Bodenzahlen liegen überwiegend bei <30 und verbreitet zwischen 30 – 50.<sup>34</sup> Die Böden weisen zudem eine gute Versickerungsfähigkeit auf.

### Vorbelastung

Die Böden im Plangebiet sind aufgrund ihrer jahrelangen Nutzung verdichtet bzw. versiegelt und durch menschliche Einflüsse geprägt. Die Bestandsversiegelung beträgt ca. 6.095 m<sup>2</sup> durch Vollversiegelungen und 3.473 m<sup>2</sup> durch Teilversiegelungen. Insgesamt wird eine Fläche von rund 9.568 m<sup>2</sup> baulich in Anspruch genommen, vgl. Tabelle 2.

| <b>Nutzung Bestand</b>                                      | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Heizhaus                                                    | 350                            |
| Schule                                                      | 1.778                          |
| Sporthalle                                                  | 585                            |
| Sportfeld                                                   | 1.998                          |
| Wochenend- und Ferienhausbebauung (Gebäude)                 | 57                             |
| Wege versiegelt                                             | 1.327                          |
| <b>Vollversiegelung im Bestand</b>                          | <b>6.095</b>                   |
| Wege teilversiegelt (Pflasterbelag)                         | 1.583                          |
| Sportflächen (u.a. Laufbahn, Volleyballplatz, Sprunganlage) | 935                            |
| Spielplatzbereich (Sandflächen mit Spielgeräten)            | 955                            |
| <b>Teilversiegelung im Bestand</b>                          | <b>3.473</b>                   |
| <b>Baulich in Anspruch genommene Flächen</b>                | <b>9.568</b>                   |

Tab. 2: Flächenzusammenstellung Voll- und Teilversiegelung

Dies bedeutet, dass 48 % der Gesamtfläche des Plangebietes (19.963 m<sup>2</sup>) baulich überdeckt (Voll- und Teilversiegelung) und genutzt werden.

<sup>32</sup> Baugrundbüro Wenzel, Baugrunduntersuchung, Stand 20. Dezember 2024

<sup>33</sup> Baugrundbüro Wenzel, Baugrunduntersuchung, Stand 27. Juni 2025

<sup>34</sup> [https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten#data\\_s=id%3AdataSource\\_16-18d3f9ca8f8-layer-16-1%3A246](https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten#data_s=id%3AdataSource_16-18d3f9ca8f8-layer-16-1%3A246) (Zugriff am 24.10.2025)

### Auswirkungen der Planung:

Insgesamt wird es bau- und anlagebedingt zu einer weiteren Verdichtung, Verformung und einer Zunahme der Bodenversiegelung kommen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind die Böden jedoch aufgrund ihrer Vornutzung und Versiegelung bereits stark überprägt. Insgesamt kommt es durch die Überplanung des Grundstückes unter Beachtung der Bestandsversiegelung zu **einer Neuversiegelung von ca. 6.402 m<sup>2</sup> (Voll- und Teilversiegelung)**, vgl. Tabelle 1 in Kapitel 7.2.2 und Tabelle 3.

| <b>Festsetzung Bebauungsplan</b>                                             | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>GRZ</b> | <b>max. bebaubare Fläche in m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|-----------------------------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Sport und Hort“ | 19.963                         | 0,8        | 15.970                                        |
| <b>Summe Geltungsbereich</b>                                                 | <b>19.963</b>                  |            |                                               |
| <b>abzgl. Bestandsbebauung</b>                                               |                                |            | <b>9.568</b>                                  |
| <b>Neuversiegelung</b>                                                       |                                |            | <b>6.402</b>                                  |

Tab. 3: Neuversiegelung durch die Planung

Gleichzeitig werden nicht mehr benötigte bauliche Anlagen zurückgebaut und der Standort nachverdichtet. Es erfolgt demnach keine weitere Flächeninanspruchnahme außerhalb des Siedlungsraumes, da die Erweiterung der Schule und des Hortes am Standort selbst umgesetzt werden kann. Dies entspricht dem Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden. Sollte es zur Entnahme von Gehölzbeständen kommen, können sich der Bodenwasserhaushalt und das Wasserspeichervermögen ändern.

### **8.5 Schutzgut Klima, Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung, Schall**

Die Veränderung von Flächennutzungen wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden kann sich sowohl auf das Klima der zu untersuchenden Fläche selbst als auch auf das der angrenzenden Flächen auswirken.

#### Bestand und Bewertung

Das überregional herrschende Großklima von Brandenburg ist subkontinental orientiert, mit einer mittleren Jahresschwankung der Lufttemperatur von 18,5 bis 20°C. Das Lokalklima wird im Wesentlichen durch die Topografie beeinflusst. Dazu gehören insbesondere das Relief, die Vegetation und die Bebauung.

Die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und der näheren Umgebung sind geprägt durch Siedlungsbebauung, die mit verschiedenen strukturierten Grünflächen durchsetzt ist. Dadurch entsteht ein günstiges örtliches Kleinklima mit geringer Belastung durch Extremtemperaturen und Schadstoffeinträge. Innerhalb des Schulgeländes befinden sich zahlreiche Baumbestände höheren Alters, diese wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Baum- und Strauchbestände wirken im Allgemeinen entlastend auf die lufthygienische Situation im Plangebiet und begünsti-

gen ein positives Mikroklima. Hierzu zählen auch die Einzelbaumbestände im Plan-  
gebiet. Klimatische Beeinträchtigungen bestehen in erster Linie durch die vorhan-  
dene Bebauung (Schulgebäude, Sporthalle, Heizhaus und versiegelte Flächen),  
welche zur Wärmeproduktion beitragen. Bebaute Flächen gelten klimafunktional  
als Belastungsgebiet.

#### Vorbelastung

Insgesamt sind im Untersuchungsraum keine erheblichen Vorbelastungen und  
Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Hierzu  
teilte das Landesamt für Umwelt im Rahmen der Beteiligung folgendes mit:

*„Rund 300 m nördlich befindet sich ein Geflügelschlachtbetrieb. Die Anlage be-  
findet sich in der Regelüberwachung des LfU.[...] Erhebliche Geräuschimmissio-  
nen durch den Schlachtbetrieb sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Unregel-  
mäßige Geruchsemissionen sind jedoch nicht auszuschließen.“<sup>35</sup>*

Erhebliche Geruchsemissionen sind durch den Schlachtbetrieb nicht zu erwarten.

Kaltluftschneisen oder Kaltluftentstehungsflächen finden sich im Plangebiet nicht.  
Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes als auch die angrenzen-  
den Waldflächen tragen zur Frischluftproduktion und Ausfilterung der Luft von  
Stäuben bei.

#### Auswirkungen der Planung

Durch den zu erwartenden Bauverkehr kommt es temporär zu erhöhten Immissi-  
onsbelastungen. Anlagebedingt ist durch die Umwidmung von Vegetationsflächen  
zu teils bebauten Flächen mit kleinklimatischen Änderungen zu rechnen. Das Wär-  
mespeichervermögen wird durch die geplanten Anlagen und die damit verbun-  
dene Versiegelung bzw. den Verlust von Grün- und Freiflächen erhöht. Somit  
strahlen die baulichen Anlagen stärker in die Umgebung zurück. Weiterhin wer-  
den die Frischluftproduktion und lufthygienische Funktion durch den Verlust von  
Grünflächen und Baumbeständen gemindert. Demzufolge kommt es im Bereich  
des Mikroklimas zu einem Anstieg der durchschnittlichen Temperatur. Auch durch  
die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Ge-  
bäuden (hier Hort-, Schul- und Sportgebäude) kann es zu kleinräumigen Tempera-  
turveränderungen kommen. Betriebsbedingt treten regelmäßig keine Schadstof-  
femissionen auf. Lediglich an den An- und Abfahrtswegen ist mit erhöhten Luftbe-  
lastungen an den Tagesspitzen zu rechnen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Vorhabens aus Ver-  
siegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind jedoch nicht zu erwarten.

---

<sup>35</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1  
und 2, Immissionsschutz vom 17.09.2025

## 8.6 Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Auf der Grundlage des Bundes- und Landesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

### Bestand Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

#### **Biotope**

Die Kartierungen wurden im Juni und August 2025 (Stadt Land Brehm 2025) durchgeführt und die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LfU 2025). Eine Biotopkarte befindet sich im Anhang der Begründung.

#### **Reale Vegetation/ Biotoptypen**

| Code                                                                 | Kartiereinheit                                               | Fläche in m²  | Schutz |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|--------|
| <b>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</b>              |                                                              |               |        |
| 03110                                                                | vegetationsfreie und -arme Sandflächen                       | 1.683         | -      |
| 03260                                                                | einjährige ruderaler Trittplanzengesellschaften              | 5.221         | -      |
| <b>Gras- und Staudenfluren</b>                                       |                                                              |               |        |
| 051132                                                               | ruderaler Wiesen                                             | 2.143         | -      |
| <b>Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b> |                                                              |               |        |
| 071021                                                               | Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten | 814           | -      |
| 071511                                                               | markanter Solitärbaum, heimische Baumarten                   | -             | -      |
| 07152                                                                | Sonstige Solitärbäume                                        | -             | -      |
| 07153                                                                | Baumgruppen                                                  | -             | -      |
| <b>Biotope der Grün- und Freiflächen</b>                             |                                                              |               |        |
| 10171                                                                | Sportplätze                                                  | 2.933         | -      |
| 10202                                                                | Spielplätze, mit Gehölzen                                    | 955           | -      |
| 10273                                                                | Hecken (Formschnitt)                                         | -             | -      |
| 102502                                                               | Wochenend- und Ferienhausbebauung                            | 591           | -      |
| <b>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen</b>            |                                                              |               |        |
| 12330                                                                | Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sporthalle)                    | 2363          | -      |
| 12500                                                                | Ver- und Entsorgungsanlagen (Heizhaus)                       | 350           | -      |
| 12653                                                                | teilversiegelter Weg (Verbundpflaster)                       | 1.583         | -      |
| 12654                                                                | versiegelter Weg (Beton)                                     | 1.327         | -      |
| <b>Summe</b>                                                         |                                                              | <b>19.963</b> |        |

Tab. 4: Biotoptypen im Plangebiet

## ***Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren***

### 03110 vegetationsfreie und -arme Sandflächen

Unter diesem Biotoptyp werden Bereiche zusammengefasst, die durch den Schulbetrieb einer erheblichen Belastung ausgesetzt sind. Zum einen sind im Plangebiet sandige Rohböden vorhanden, die entweder durch permanentes Betreten vegetationslos sind oder durch Aufschüttungen für einen Spielplatzbetrieb geschaffen wurden (siehe auch Ausführung Spielplatz Biotopcode 10202).

### 03260 einjährige ruderale Trittpflanzengesellschaften

Auf Flächen mit weniger Trittbelastung konnten sich einige trittresistente Pflanzenarten etablieren und werden daher den einjährigen ruderalen Trittpflanzengesellschaften zugeordnet. Gräser sind kaum vorhanden. Lediglich die kriechende Quecke (*Elytrigia repens*) ist stellenweise vorzufinden. Im Weiteren kommen Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), echter Vogelknöterich (*Polygonum aviculare*) und Schafgarbe (*Achillea millefolium*) vor.

Die Frei- und Grünflächen des Schulgeländes sind im Wesentlichen artenarm und werden regelmäßig gepflegt.

## ***Gras- und Staudenfluren***

### 051132 ruderale Wiesen

Der abgezaunte Bereich an der Goethestraße als auch der rückwärtige Bereich der Sporthalle auf dem Schulhofgelände unterliegt kaum einer Trittbelastung bzw. sind weniger stark beansprucht. Eine Belastung der Fläche findet überwiegend bei Pflegemaßnahmen in Form von Rasenmähd statt. Vorzufinden sind Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), kriechende Quecke (*Elytrigia repens*), Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Feldbeifuß (*Artemisia campestris*), Weißklee (*Trifolium repens*), Feldklee (*Trifolium campestre*), Weicher Storchschnabel (*Geranium molle*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Silberfingerkraut (*Potentilla argentea*) und Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*). Auf Grund der innerörtlichen Lage, der Pflegeintensität und der Artenzusammensetzung erfolgt eine Einordnung zu den ruderalen Wiesen.

## **Laubgebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen**

### 71021 Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten

Flächenhafte Gehölzbestände finden sich lediglich im westlichen Randbereich des Plangebietes. Bei dem Gehölzbestand handelt es sich in erster Linie um Aufwuchs von Spitzahorn.

71511 markanter Solitärbaum, heimische Baumarten/ 07152 Sonstige Solitär-  
bäume/ 07153 Baumgruppen

Innerhalb des Schulgeländes befinden sich markante Einzelbäume, unter anderem Kastanien, Spitzahorn, Birken, Lärchen und Pappeln. Diese befinden sich im Außenspielbereich, östlich der Sportplatzfläche sowie entlang der Erschließungswege und im rückwärtigen Bereich der Schule.

***Biotope der Grün- und Freiflächen***

10171 Sportplätze

Auf dem Schulgelände befinden sich Sportflächen wie ein Multifunktionsfeld (Kunststoffbeläge), eine Rundlaufbahn (Tennenbelag aus Ziegelmehl, Schlacke oder Asche), eine Sprunggrube und ein Volleyballplatz (Sand).

10273 Hecken (Formschnitt)

Das Schulhofgelände ist an einigen Stellen durch kleine Heckenstrukturen begrünt, unter anderem entlang von Mauern im Innenhof, am Eingang zum Schulgelände und im Bereich des Sportplatzes. Dies sind Schneebeerenhecken (*Symphoricarpos albus* var. *laevigatus*) mit geringer Wuchshöhe, die regelmäßig geschnitten werden. Außerdem gibt es am Heizhaus einen kleinen Abschnitt mit einer Lebensbaumhecke (Thuja), die ebenfalls als Schnitthecke gestaltet ist.

102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung

Von der einstigen Gestaltung des Wochenendgrundstücks ist nur noch wenig vorhanden. Lediglich Palmlilie (*Yucca spec.*) und Essigbaum (*Rhus typhina*) sind von der früheren Bepflanzung vorhanden. Nach Aufgabe des Grundstücks konnten sich schnell ruderalen Arten etablieren. Es kommen verschiedene Gräser wie Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Kriech-Quecke (*Elytrigia repens*) und Dach-Trespe (*Bromus tectorum*) vor. Als weiteres sind u. a. kanadisches Berufkraut (*Erigeron canadensis*), Wiesen-Löwenzahn *Taraxacum officinale*, Herbst-Löwenzahn (*Scorzonoides autumnalis*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliche Wegwarte (*Cichorium intybus*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Großblütige Königskerze (*Verbascum densiflorum*), Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) vorhanden.

10202 Spielplätze, mit Gehölzen

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt ein Spielplatz mit einer Vielzahl von Spielgeräten, darunter Kletterstangen, Schaukeln, Balancierstangen und ein Klettergerüst. Der Bereich ist großzügig mit Spiel- bzw. Fallschutzsand ausgestattet und wird ständig von den Schulkindern genutzt. Im Spielplatzbereich befinden sich einzelstehende Bäume, welche den Spielplatz durch die Baumkronen teilweise verschatten.

### ***Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen***

#### 12330 Gemeinbedarfsflächen (Schule, Sporthalle)

Das Plangebiet stellt sich derzeit als genutztes Schulgelände dar. Neben dem Schulgebäude befindet sich auch eine Sporthalle auf dem Gelände.

#### 12500 Ver- und Entsorgungsanlagen (Heizhaus)

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Heizhaus.

#### 12654 versiegelter Weg (Beton)

Die Zuwegungen zum Schulgelände sind durch Betonplatten befestigt.

#### 12653 teilversiegelter Weg (Verbundpflaster)

Die Aufenthaltsbereiche entlang des Schulgebäudes und der Außenbereich inkl. Fahrradabstellplätze sind durch Pflastersteine versiegelt.

**Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen durch menschliche Eingriffe geprägt.**

### **Tierwelt**

Die nachfolgenden Ausführungen sind aus dem Artenschutzfachbeitrag<sup>36</sup> übernommen.

Für zahlreiche Arten können bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine Verbotstatbestände auslöst. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten / Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

| <b>Artengruppe</b>              | <b>potenzielle Vorkommen</b> | <b>vertiefende Prüfung erforderlich</b> | <b>Habitatansprüche/ Verbreitung/ Ausschlussgründe für die Art</b>                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Farn- und Blütenpflanzen</i> | nein                         | nein                                    | Durch ungeeignete Habitatbedingungen (fehlende feuchte oder nasse Standorte, Trocken- oder Steppenrasen) sowie fehlende Nachweise in den Verbreitungskarten sind Vorkommen für FFH-IV-Arten ausgeschlossen. |
| <i>terrestrische Säugetiere</i> | nein                         | nein                                    | Auf Grund fehlender bzw. ungeeigneter Habitate (Wälder, Gewässer, Ackerflächen) auszuschließen.                                                                                                             |
| <i>Fledermäuse</i>              | ja                           | ja                                      | Bäume und Gebäude im Plangebiet vorhanden. Vorkommen von Quartieren im Vorfeld nicht auszuschließen.                                                                                                        |
| <i>Amphibien</i>                | nein                         | nein                                    | Keine Laichhabitate und keine geeigneten Landhabitate im UR vorhanden. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.                                                                                            |

<sup>36</sup> Stadt Land Brehm, Artenschutzfachbeitrag, Stand 7. Oktober 2025

| Artengruppe                | potenzielle Vorkommen | vertiefende Prüfung erforderlich | Habitatansprüche/ Verbreitung/ Ausschlussgründe für die Art                                                                                                             |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Reptilien</i>           | ja                    | ja                               | Auf Grund geeigneter Habitate (lückige Vegetation, sonnenexponierte Lage) im nördlichen Plangebiet ist ein Vorkommen von Zauneidechsen im Vorfeld nicht auszuschließen. |
| <i>Insekten/Wirbellose</i> | nein                  | nein                             |                                                                                                                                                                         |
| <i>Käfer</i>               | nein                  | nein                             | Gewässer als auch geeignete Habitatbäume fehlen im UR.                                                                                                                  |
| <i>Schmetterlinge</i>      | nein                  | nein                             | Alte Wälder, Flüsse, spezifische Futterpflanzen etc. nicht im UR vorhanden. Weder Verbreitung der Arten, noch Habitateignung im UR.                                     |
| <i>Libellen</i>            | nein                  | nein                             | aufgrund fehlender Gewässer im UR ausgeschlossen.                                                                                                                       |
| <i>Mollusken</i>           | nein                  | nein                             | aufgrund fehlender Gewässer und feuchter Landhabitate im UR ausgeschlossen.                                                                                             |
| <i>Avifauna</i>            | ja                    | ja                               | das Plangebiet besitzt Habitateignung für Arten der Siedlungen.                                                                                                         |

**Im Ergebnis ist im Plangebiet potenziell mit den Artengruppen Fledermäuse, Reptilien und Avifauna zu rechnen.**

#### **Fledermäuse**

Die Gebäude sowie die Bäume im Untersuchungsraum bieten Fledermäusen einen potenziellen Lebensraum. Es sind zahlreiche Spalten und Nischen vorhanden, die als Sommerquartier genutzt werden können. Es besteht die Möglichkeit, dass einzelne Individuen die Gebäude und auch die Bäume -sofern Baumhöhlen vorhanden sind- zumindest als Tagesquartier nutzen können.

#### **Zauneidechsen**

Es zeigte sich, dass das Plangebiet als ungeeigneter Lebensraum für Zauneidechsen einzustufen ist. Das gesamte Schulhofgelände wird von Schülern betreten und die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht. Die vorhandenen Störwirkungen sind zu hoch, als dass sich hier Zauneidechsen dauerhaft aufhalten könnten. Zudem ist kein lockeres, für Zauneidechsen grabfähiges Bodensubstrat vorhanden. Weiterhin fehlt es an geeigneten Versteckmöglichkeiten wie Sträucher, Totholz, kleiner Steinhäufen etc. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist auszuschließen und eine weitere Prüfung der Verbotstatbestände ist nicht erforderlich.

## **Vögel**

Die Gebäude sowie der Baumbestand wurden auf ein Vorhandensein von Niststätten untersucht. Der Baumbestand des Plangebiets auf dem eingezäunten Schulgelände weist keine Höhlungen auf. Weiterhin waren am Schulhauptgebäude einige Spechtlöcher in der Fassade zu erkennen, die teilweise tiefreichend und entsprechend als potenzieller Brutplatz erscheinen.

Das Plangebiet weist ein Lebensraumpotential für 30 Vogelarten auf.

Hierbei handelt es sich um folgende Brutvogelarten:

- Schwanzmeise, Mauersegler, Stieglitz, Grünfink, Gartenbaumläufer, Ringeltaube, Nebelkrähe, Buntspecht, Rotkehlchen, Nachtigall, Bachstelze, Kohlmeise, Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Zilpzalp, Elster, Grünspecht, Girlitz, Kleiber, Türkentaube, Star, Mönchsgrasmücke, Zaunkönig, Amsel und Singdrossel

Die potenziell vorkommenden Vogelarten sind vorwiegend in der Lage innerhalb ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume zu besiedeln und besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen (Euryökie) sowie die Fähigkeit einer raschen Ausbreitung.

### Bewertung Pflanzen- und Tierwelt, biologische Vielfalt

Die Bewertung der vorgefundenen Biotoptypen orientiert sich an möglichst einfachen und fachlich allgemein anerkannten Kriterien. Es handelt sich im Einzelnen um:

- Naturnähe: Grad der Veränderung von Vegetation und Fauna im Vergleich zu nicht anthropogen beeinflussten Flächen: je geringer der anthropogene Einfluss, desto höher der Wert.
- Gefährdung: Rückgang des Biotoptyps in Brandenburg
- Lebensraumfunktion für gefährdete Arten: Anteil gefährdeter Arten an der Gesamtheit aller vorkommenden Arten
- Trittsteinfunktion: Biotopstruktur, die Arten Lebensraum in einer ansonsten lebensfeindlichen Umgebung bietet. Trittsteine ermöglichen Arten, größere Strecken zu überwinden und Verbindungen zwischen entfernten Populationen zu erhalten.
- Regenerierbarkeit, Wiederherstellbarkeit: die Fähigkeit eines Biotopes, sich nach einer Zerstörung zu regenerieren bzw. die Möglichkeit, ein Biotop an anderer Stelle weiterzuentwickeln. Der Zeitaspekt ist in beiden Fällen von erheblicher Bedeutung. Unterschiedliche Standortfaktoren spielen für die Möglichkeit einer Wiederherstellbarkeit eine entscheidende Rolle.

Die Biotoptypen des Plangebietes werden als gering naturnah eingestuft. Es handelt sich insgesamt um einen anthropogen veränderten Standort, der aufgrund der Nutzung des Geländes (Schulgelände) Störungen ausgesetzt ist. Die vorhande-

nen Biotope werden in ihrer Ausprägung als nicht gefährdet eingestuft. Die vorhandene Vegetation ist an keine besonderen Standortverhältnisse gebunden. Sie ist bei vergleichbaren Standortverhältnissen kurzfristig regenerierbar. Das Schulgelände weist keine Trittsteinfunktion für den Biotopverbund auf, da es starken Störungen durch die Nutzung ausgesetzt ist und keine strukturreichen Vegetationsbestände aufweist.

#### Auswirkungen der Planung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist anthropogen überformt und wird als Schulgrundstück genutzt. Durch den Neubau der Schule, des Hortes und der Sporthalle sowie durch die Anlage befestigter Wege und Außensportanlagen kommt es zum Verlust von Vegetations- und Freiflächen sowie Einzelgehölzen. Vom Eingriff betroffen sind jedoch keine hochwertigen Biotope (ruderales Wiesenflächen und überwiegend ruderales Trittpflanzengesellschaften) sowie bereits versiegelten bzw. befestigten Flächen (Sport- und Außenspielbereiche), welche einer stetigen Beanspruchung durch den Schulbetrieb unterliegen. Mit Umsetzung der Hochbauplanung werden die nicht mehr benötigten Gebäude zurückgebaut und die nicht überbaubaren Flächen gärtnerisch angelegt. Wertvolle Einzelgehölze (z. B. „Zuckertütenbaum“) sollen erhalten werden. Diese werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bäume, die im Rahmen der Hochbauplanung nicht erhalten werden können, sind gemäß der aktuell geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen auszugleichen.

Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist es, dass im Plangebiet geeignete Habitate für Vögel und Fledermäuse vorhanden sind. Mit Umsetzung der Planung gehen diese Lebensräume vorerst verloren. Mit der Gestaltung der übrigen Freifläche des Vorhabenbereichs entstehen jedoch wieder neue Lebensräume, die von den durch das Vorhaben betroffenen Arten wiederbesiedelt werden können. Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ersatznistkästen für den Verlust von Brutplätzen und Ersatzquartiere für Fledermäuse angebracht. Die genaue Anzahl der Ersatzkästen wird auf Grundlage der Erkenntnisse aus der Maßnahme V<sub>ASB</sub>2 (Kontrolle auf Lebensstätten) ermittelt. Vor dem Abriss des alten Schulgebäudes wird zuerst das neue Schulgebäude errichtet. Somit können Ersatznistkästen und Ersatzquartier bereits vor dem Entfernen von Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen geschaffen und ein Time-lag vermieden werden.

Um ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, sind die in Kap. 9 genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Die Gewährung einer Ausnahme ist nicht erforderlich.

Einer Realisierung des Vorhabens stehen somit grundsätzlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegen.<sup>37</sup>

## **8.7 Schutzgut Wasser**

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind unter anderem oberirdische Gewässer und das Grundwasser als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als nutzbares Gut zu schützen. Jeder ist verpflichtet, beim Einwirken auf ein Gewässer die dem Umstand entsprechende Sorgfalt anzuwenden, damit eine Verunreinigung des Wassers oder eine andere nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften verhindert wird. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche sind die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

### Bestand und Bewertung

#### **Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich im Großraum der nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiete, hier im Bereich der Niederungen im nord- und mitteldeutschen Lockergesteinsgebiet.

Die Wasserbindung im Plangebiet wird aufgrund der sandigen Böden als sehr gering (<13 Vol.%), z. T. gering (<26 Vol.%) und die Wasserdurchlässigkeit als extrem hoch (> 300 cm/d) eingestuft.<sup>38</sup>

Gemäß Baugrunduntersuchung (diese umfasst einen Teilbereich des Grundstücks um das neu geplante Hortgebäude) wurde freies Grundwasser in Tiefen von 2,90 m bzw. 3,00 m festgestellt. Während bzw. nach Nässeperioden kann sich ein ca. 0,50 m höherer Grundwasserstand einstellen, der dann als höchster Grundwasserstand (HGW) anzusehen ist.<sup>39</sup>

#### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes der Stadt Königs Wusterhausen in der Zone III. Das Wasserschutzgebiet Königs Wusterhausen wurde mit Verordnung vom 13.03.2009 (GVBl.II vom 06.04.2009, Nr. 9 S. 122) festgesetzt.

#### **Überschwemmungs- und Risikogebiete**

Eine Gefahr- bzw. Risiko durch Hochwasser und Überschwemmungen ist im Plangebiet nicht gegeben.

---

<sup>37</sup> Stadt Land Brehm, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Grundschule und Hort Niederlehme“, Stand 7. Oktober 2025

<sup>38</sup> [https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten#data\\_s=id%3AdataSource\\_16-18d3f9ca8f8-layer-16-1%3A246](https://geo.brandenburg.de/?page=Boden---Basisdaten#data_s=id%3AdataSource_16-18d3f9ca8f8-layer-16-1%3A246)

<sup>39</sup> Baugrundbüro Wenzel, Geotechnischer Bericht, Stand 20. Dezember 2024

## **Oberflächengewässer**

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Vorbelastung

Durch die weitgehende Überbauung und Versiegelung des Plangebietes ist der natürliche Wasserhaushalt gestört. Der Versiegelungsgrad aus Voll- und Teilversiegelung (baulich in Anspruch genommen Flächen) im Plangebiet beträgt derzeit 9.568 m<sup>2</sup> und damit rund 48 % der Gesamtfläche.

### Auswirkungen der Planung

Durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung im Plangebiet wird die Versickerungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser eingeschränkt. Dies hat zur Folge, dass eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt wird und die Menge des oberflächlich abgeleiteten Wassers zunimmt. Auch die Befestigung von Wegen verändert die Wasserneubildungsrate und die Abflussmengen werden erhöht.

## **Regenwasserbeseitigungskonzept (RW-Konzept)**

Für die Entwässerung des Oberflächenwassers wurde ein Regenwasserbeseitigungskonzept<sup>40</sup> erstellt. Im Gutachten wird ausgeführt, dass die Durchlässigkeit der Böden als gut versickerungsfähig (2,8 bis 1,3 x 10<sup>-4</sup> m/s) eingestuft werden können. Die Böden sind zudem frei von chemischen Belastungen. Eine Versickerung ist gemäß DWA-A 138-1 bei einem Durchlässigkeitsbeiwert von 1 x 10<sup>-3</sup> bis 1 x 10<sup>-6</sup> m/s möglich. Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der guten Bodenverhältnisse innerhalb des Plangebiets möglich.

Im RW-Konzept wurden folgenden Annahmen getroffen:

### ***Dachflächenentwässerung***

Es wurde entschieden, drei Rigolen in der Nähe der Gebäude einzuplanen, da der geschätzte höchste Grundwasserstand etwa 2,40 m unterhalb der Geländeoberkante (HGW) liegt. Die Verteilung der Rigolen wurde unter Zuhilfenahme der beiden Varianten 1 und 2 aus der Machbarkeitsstudie vorgenommen und wie folgt verteilt:

- eine Rigole im südlichen Bereich des Neubaus der Schule
- eine Rigole nördlich der geplanten Einfeldsporthalle und des Hortes
- eine Rigole westlich bzw. im rückwärtigen Bereich der bestehenden Sporthalle

---

<sup>40</sup> BEV Ingenieure GmbH 2025: RW-Nachweis B-Plangebiet Grundschule Goethestraße Niederlehme, Stand 24. Oktober 2025

## **Außenanlagen**

Die Versickerung der Niederschläge im Bereich der Außenanlagen wurden in verschiedenen Varianten aus Muldenversickerung sowie Versickerungsmulden und Rigolen und unter Beachtung der Varianten der Machbarkeitsstudie untersucht.

### – **Versickerungsmulde**

Hierfür wurden 15 % der im Bebauungsplan als unbefestigte Flächen als Versickerungsflächen angesetzt. Daraus ergeben sich folgenden Werte für die Versickerungsmulden:

- Versickerungsfläche:  $19.963 \text{ m}^2 \times 0,15 = 2.994,45 \text{ m}^2$
- Erforderliches Speichervolumen:  $280,20 \text{ m}^3$
- Gewähltes Speichervolumen:  $2/3 \times 2.994,45 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ m} = 399,26 \text{ m}^3$

### – **Versickerungsmulde und Rigole**

Der Pkw-Stellplatz sollte über den bewachsenen Oberboden gereinigt werden. Flächen wie Laufbahn, Weitsprunganlagen können an unterirdische Rigolen angeschlossen werden. Um eine Entwässerung der Parkplatzflächen über Mulden zu gewährleisten müssen 5 bis 7 % der Grünflächen für diese bereitgehalten werden.

Pro Variante wurde für die übrigen Außenanlagen jeweils eine große Rigole vorgesehen. Es ergeben sich folgende Flächenbedarfe:

- Variante 1, Mulden und Rigolen, Flächenbedarf von etwa  $632 \text{ m}^2$
- Variante 2, Mulde, Flächenbedarf von etwa  $682 \text{ m}^2$

Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Rigole auch unterhalb befestigter Flächen installiert werden kann, was den Platzbedarf im Vergleich zu einer oberirdischen Anlage verringert.

### – **Überflutungsnachweis**

Die hydraulische Berechnung des Überflutungsfalls bei einem 30-jährigen Regenereignis erfolgt nach den Vorgaben von DWA-A 138-1. Bevor überschüssiges Niederschlagswasser verzögert in den Versickerungsanlagen im Untergrund abgeleitet wird, ist sicherzustellen, dass es nicht zu den angrenzenden Grundstücken abfließt und dass keine Gefahr für Personen oder Gebäude auf dem Grundstück besteht.

*„Im Zuge der weiterführenden Planung sind entweder die Flächen so herzustellen, dass der Rückstau auch gewährleistet werden kann oder alternativ sind die Entwässerungsanlagen zu vergrößern.“*

Im Überflutungsfall ergaben sich für die Variante 1 und 2 nachstehende Ergebnisse:

Variante 1: Versickerungsmulde:

- erforderliches Speichervolumen:  $338,80 \text{ m}^3$

- vorhandenes Speichervolumen Versickerungsanlage: 399,26 m<sup>3</sup>

Im Überflutungsfall könnte die Versickerungsmulde bei voller Ausbildung rein theoretisch das überschüssige Wasser aufnehmen.

Variante 2: Versickerungsmulde und Rigole:

Für die zweite Variante wurde noch in Variante 1 und Variante 2 unterschieden. Die Varianten beziehen sich auf die übermittelten Außenanlagenplanungen.

|            |        | erforderliches Speichervolumen | vorhandenes Speichervolumen Versickerungsanlage | erforderliches Rückhaltevolumen |
|------------|--------|--------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Variante 1 | Mulde  | 24,36 m <sup>3</sup>           | 19,96 m <sup>3</sup>                            | 4,40 m <sup>3</sup>             |
|            | Rigole | 496,96 m <sup>3</sup>          | 302,16 m <sup>3</sup>                           | 194,80 m <sup>3</sup>           |
| Variante 2 | Mulde  | 31,05 m <sup>3</sup>           | 27,95 m <sup>3</sup>                            | 3,10 m <sup>3</sup>             |
|            | Rigole | 486,04 m <sup>3</sup>          | 296,14 m <sup>3</sup>                           | 189,90 m <sup>3</sup>           |

Insgesamt müsste in der ersten Variante eine Menge von 199,2 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden. Daraus würde sich bei der Annahme, dass alles auf den Außenanlagen sich zurückstauen kann, eine Einstautiefe von ca. 0,02 m ergeben. Für die zweite Variante müsste in Summe 193,0 m<sup>3</sup> zurückgehalten werden, woraus sich eine Einstautiefe ebenfalls von ca. 0,02 m ergibt.

Bei einem Überflutungsfall (30-jähriger Regen) muss sichergestellt werden, dass das überschüssige Regenwasser sich stauen kann, um dann verzögert in den Versickerungsanlagen zu versickern. Bei der weiteren Planung ist die Schutzbedürftigkeit der Grundschulkinder zu berücksichtigen. Im Überflutungsfall sollten daher größere Einstautiefen vermieden werden.

#### Fazit:

Aus der Untersuchung ergeben sich für die durchgeführten Variantenuntersuchungen folgende Flächenbedarfe:

|                            | Flächenbedarf Mulde     | Flächenbedarf Rigole  | Summe Flächenbedarf     |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Dachflächen                | -                       | 189,44 m <sup>2</sup> | 189,44 m <sup>2</sup>   |
| Außenanlagen<br>Variante 1 | 2.994,45 m <sup>2</sup> |                       | 2.994,45 m <sup>2</sup> |
| Außenanlagen<br>Variante 2 | 150 m <sup>2</sup>      | 481,92 m <sup>2</sup> | 631,92 m <sup>2</sup>   |
|                            | 210 m <sup>2</sup>      | 472,32 m <sup>2</sup> | 682,32 m <sup>2</sup>   |

Abb. 22: Flächenbedarfe<sup>41</sup>

Grundwassergefährdende Nutzungen und Gefährdungen des Grundwasserkörpers sind aufgrund der angestrebten Nutzung nicht zu erwarten. Eine ordnungsgemäße

<sup>41</sup> BEV Ingenieure GmbH 2025: RW-Nachweis B-Plangebiet Grundschule Goethestraße Niederlehme, Stand 24. Oktober 2025

Versickerung des Regenwassers in den Untergrund kann am Standort z. B. über Mulden oder Rigolen ermöglicht werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über entsprechende Entsorgungsleitungen abgeführt.

## **8.8 Schutzgut Landschaft**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern.

Als Bewertungsmaßstäbe für das Landschaftsbild und dessen Erlebnis- und Erholungsqualität werden, in Anlehnung an die Naturschutzgesetze des Bundes (vgl. BNatSchG § 1 Abs. 1), die Vielfalt, die Eigenart und die Naturnähe der Landschaft zugrunde gelegt.

Landschaftsbild und Erholungsnutzung stehen in engem Zusammenhang miteinander. Das Erlebnis- und Erholungspotenzial einer Landschaft wird danach beurteilt, inwieweit die Landschaft die Bedürfnisse der Erholungssuchenden nach Ruhe, Entspannung, visuellem Genuss und Bewegung befriedigen kann.

### Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die bestehende Schul- und Hortnutzung sowie die Lage am Wald gekennzeichnet. Die einzigen landschaftsbildprägenden Strukturen im Plangebiet sind Gehölzgruppen entlang der Böschungskante im Nordwesten und einzelnen markante Einzelbäume auf dem Schulhofgelände. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Siedlungsflächen angebunden und fügt sich in die Umgebung ein. Das Schulhofgelände ist vollständig eingezäunt und für eine Erholungsnutzung nicht vorgesehen.

Eine besondere landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind im Plangebiet nicht gegeben.

### Auswirkungen der Planung

Baubedingte Auswirkungen treten zum einen in Form von Baustellenverkehr und zum anderen durch den Verlust von einzelnen Gehölzstrukturen und Freiflächen auf.

Anlagebedingte Auswirkungen sind durch die geplanten baulichen Anlagen zu erwarten, da sich Landschafts- bzw. Ortsbild durch neue Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen verändern wird. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass sich die Gebäude hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit und Dichte der Bebauung entsprechend in die nähere Umgebung einfügen.

Da der Schulneubau mit maximal drei Geschossen und der Hortneubau mit zwei Geschossen errichtet werden darf, wird er sich in die Umgebung einfügen. Die Zulässigkeit einer dreigeschossigen Bebauung wird auf den Nordosten des Geltungsbereichs begrenzt. Das dreigeschossige Schulgebäude wird somit in Nachbarschaft

zum Wald entstehen und nicht unmittelbar an die kleinteilige ein- bis zweigeschossige Bestandsbebauung angrenzen. Zudem wird dadurch vermieden, dass im vorderen Teil des Grundstücks dreigeschossige Gebäude entstehen, die in einem zu starken Gegensatz zur Umgebung stehen würde. Entlang der Goethestraße fügen sich die geplanten Gebäude in die Umgebung ein, wobei sich die Bebauung des Schulgrundstücks – wie bisher schon – aufgrund der Anforderungen einer Schulnutzung von der kleinteiligen Bebauung in die Umgebung naturgemäß unterscheidet. Da der Schulstandort schon seit vielen Jahrzehnten an diesem Ort besteht und sich dadurch etabliert hat, sind Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht ersichtlich. Gleichzeitig wird das Schulgrundstück durch den Neubau und Abbruch bestehender Gebäude einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt und das Schulgelände gestalterisch aufgewertet. Ein Teil des Grundstückes soll ggf. als Schulgarten genutzt werden. Erhaltenswerte und wertvolle Baumbestände sollen erhalten bleiben. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **8.9 Schutzgut Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

### Bestand und Bewertung

Das Schulgelände der Fontane Grundschule wird bereits seit 1964 schulisch genutzt und ist durch Schul- und Sportgebäude geprägt. Die Erweiterung der Schul- und Hortkapazitäten deckt den Bedarf an dringend erforderlichen Schul- und Hortplätzen in der Stadt Königs Wusterhausen sowie im Ortsteil Niederlehme. Lärmbelastungen sind im Plangebiet durch die Verkehrsbewegungen von der Goethestraße und dem Gewerbegebiet östlich des Plangebietes zu erwarten. Das Gelände ist eingezäunt und für Erholungssuchende, z. B. Spaziergänger, nicht nutzbar. Landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet im Plangebiet demnach nicht statt. Südlich, westlich und in Teilen östlich des Plangebiets befinden sich Wohngebäude und Gärten.

### Vorbelastungen

#### **Staub- und Gerüche**

In ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet in nordöstlicher Richtung befindet sich ein Geflügelschlachthof. In nochmals größerer Entfernung, etwa 630 östlich des Schulgeländes, befinden sich Stallanlagen für die Geflügelmast.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde durch das Landesamt für Umwelt mitgeteilt:

*„Erhebliche Geräuschimmissionen durch den Schlachtbetrieb sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Unregelmäßige Geruchsemissionen sind jedoch nicht auszuschließen“.* <sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Vorhaben: Bebauungsplan 02/24 "Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße" im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen vom 17.09.2025

Dies ist der Stadt Königs Wusterhausen bekannt. Nach Einschätzung der Stadt sind dadurch keine Konflikte zu erwarten. Eine gutachterliche Bewertung wird nicht für erforderlich gehalten. Diese Einschätzung beruht auch darauf, dass das Gelände seit 1964 als Schulstandort genutzt wird und auch die Anlagen zur Geflügelmast und –schlachtung seit den 1960er Jahren existieren, ohne dass dies bisher zu Immissionskonflikten geführt hätte oder Beschwerden aufgetreten wären.

Darüber hinaus wirkt sich die Lage zum nördlich angrenzenden Immissionsschutzwald positiv auf das Schulgelände aus. Da durch den Wald Immissionen (insbesondere Luft- und Staubbelastungen) aus dem Gewerbegebiet bzw. des Geflügel-schlachthofes reduziert werden können:

*„Immissionsschutzwald mindert schädliche oder belästigende Einwirkungen von Stäuben, Aerosolen, Gasen oder Strahlungen sowie Lärm auf Wohn-, Arbeits- oder Erholungsbereiche oder andere schutzbedürftige Objekte durch Absorption, Ausfilterung oder Sedimentation, sowie durch Förderung von Thermik und Turbulenz. [...] Die Immissionsschutzwirkung des Waldes beruht ausschließlich auf dem Vermögen der Bäume, die in der Atmosphäre enthaltenen gas- und staubförmigen und gelösten Inhaltsstoffe herauszufiltern. Dadurch wird die Luftgüte für die in ihrem Lee (windabgewandt)gelegenen Bereiche (Siedlungen, Erholungsgebiete, land- und forstwirtschaftliche Flächen) verbessert. Wälder sind aufgrund ihrer strukturbedingten großen Rauigkeit und ihrer oft exponierten Lage ein effektiver Filter für Luftverunreinigungen“<sup>43</sup>*

Die Stadtverordnetenversammlung der Königs Wusterhausen hat am 13.10.2025 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Geflügelschlachthof Niederlehme“ gefasst, vgl. Kap. 6.4, dort Abb. 15. Er sieht für die Anlage eine deutliche Kapazitätserweiterung vor. Der Schulstandort wird im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen für diesen Bebauungsplan als schutzbedürftige Nutzung berücksichtigt.

### **Lärm - Gewerbelärm**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>44</sup> wurden die gewerblichen Immissionen, welche auf den Schulstandort einwirken können, untersucht (Vorbelaugung). Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird das Plangebiet als Mischgebiet eingestuft. Diese Einstufung beruht auf der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU). Das LfU kommt hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit der Schule zu folgender Einschätzung<sup>45</sup>:

*Gem. DIN 18005 ergeben sich für Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind und je nach Nutzungsart Orientierungswert Tags von 45-65 dB. In der Regel ist aus der Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf die Schutzbe-*

<sup>43</sup> <https://forst.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/303.pdf> (Zugriff am 10.10.2025)

<sup>44</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

<sup>45</sup> Schreiben vom 17.09.2025 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange

*dürftigkeit abzuleiten. Nach Auffassung des LfU können für das Plangebiet die Orientierungswerte in Anlehnung eines Mischgebietes verwendet werden. In Mischgebieten ist ein gesundes Wohnen und Arbeiten noch möglich. Eine schutzwürdige Nachnutzung liegt im Plangebiet nicht vor.*

*Auch die Freiflächen sind gegenüber Immissionen als schutzbedürftig zu bewerten. Der Schutzanspruch bemisst sich in der gängigen Praxis an den Orientierungswerten gem. DIN 18005 von 55 dB(A) für Friedhöfe, Kleingartenanlagen und Parkanlagen. Als oberer Schwellenwert wird ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags empfohlen. Bis zu diesem Pegel ist die Kommunikation und Verständlichkeit für Anweisungen von Aufsichtspersonen gegeben. „[...] Im Gefahrenfall ist eine Hörbarkeit des Aufsichtspersonals hinreichend sicher zu gewährleisten. Auch hier sind Werte von 60 dB(A) als vertretbar und von 62 dB(A) als oberer Schwellenwert anzusetzen. Unbeschadet dessen sind auf wesentlichen Teilen der Flächen ebenfalls 58 dB(A) anzustreben, um der Aufenthalts- und Erholungsfunktion Rechnung zu tragen. [...] Bei großflächiger Überschreitung eines Schwellenwertes von 62 dB(A) tags sollten Maßnahmen zur Minderung der Immissionen geprüft werden.“ Für die Nutzung als Freiflächen einer Schule ist ein Beurteilungspegel von höchstens 55 dB(A) auf den Freiflächen anzustreben.*

Der Orientierungswert im Beiblatt der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete beträgt tagsüber 60 dB(A). Für die Beurteilung gewerblicher Lärmimmissionen ist zusätzlich die TA-Lärm heranzuziehen, der Richtwert für Mischgebiete beträgt ebenfalls 60 dB(A). In der Nachtzeit besteht kein Schutzanspruch, weil die Schule nachts im Regelfall nicht genutzt wird.

Bei der Prognose der Lärmeinwirkung wurden auch die Varianten aus der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegt. Die konkrete Berechnung der Schallpegel ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen.

Im Ergebnis der Untersuchung ergeben sich durch die im benachbarten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen keine erheblichen Geräuschimmissionen. Die ermittelten Lärmpegel liegen überwiegend zwischen 50 und 55 dB(A) und entsprechen damit auch den Richtwerten für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A). Lediglich im Nordosten des Plangebietes werden Werte bis zu 59 dB(A) (Immissionsort IO 1) erreicht, vgl. Abb. 23 auf der folgenden Seite.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags werden im Plangebiets vollständig eingehalten. Regelungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind daher nicht notwendig.

### **Lärm - Verkehrslärm**

Die tageszeitlichen Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags werden im Plangebiet vollständig eingehalten. Tagsüber treten am IO 2 Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) entlang der südlichen Baugrenze auf, vgl. Abb. 24. Im Wesentlichen liegen die Beurteilungspegel bei 58 dB(A) oder darunter, wodurch eine angemessene Aufenthaltsqualität im Außenbereich garantiert ist. Der

Schwellenwert von 62 dB(A), der für eine ungestörte Kommunikation notwendig ist, wird vollumfänglich eingehalten.

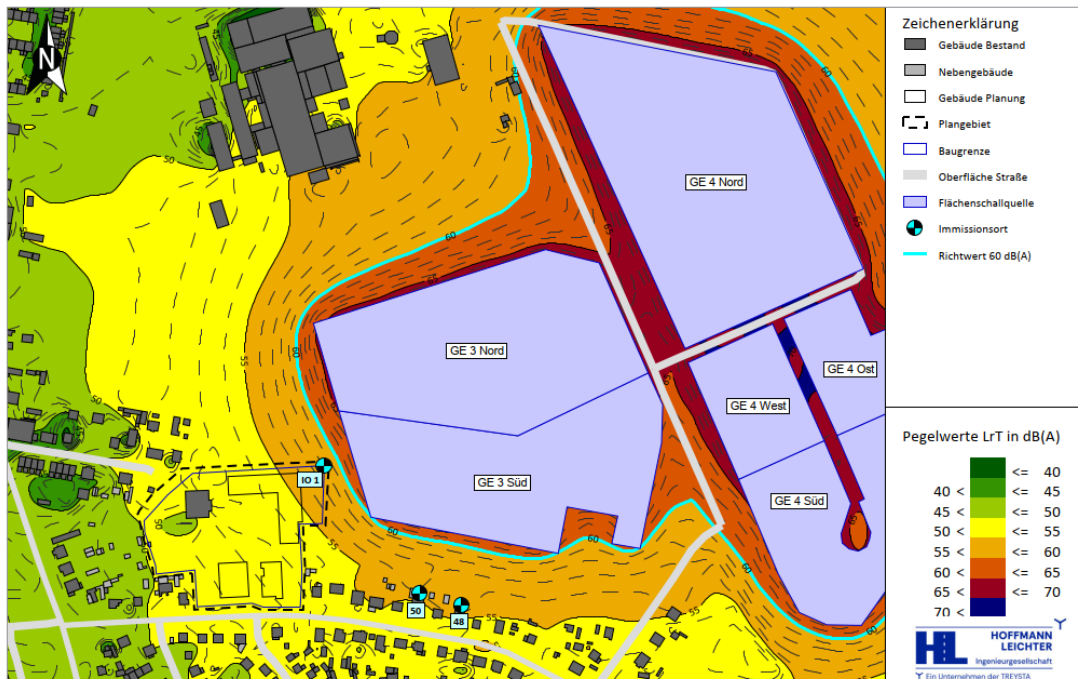


Abb. 23: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA Lärm, Vorbelastung | tags 6:00-22:00<sup>46</sup>



Abb. 24: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach DIN 18005, tags, 06:00 - 22:00 Uhr<sup>47</sup>

<sup>46</sup> ebenda

<sup>47</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

## **Licht**

Vorbelastungen durch Lichtimmissionen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## Auswirkungen der Planung

## **Verkehr**

Das Vorhaben führt baubedingt zu Emissionen aus Kfz-Verkehr (z. B. Lärm und Abgase), die sich direkt auf die menschliche Gesundheit auswirken können. Diese wirken nur über einen begrenzten Zeitraum. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Ziel dieser ist es, Aussagen zur Erschließung des Plangebiets treffen zu können und die Auswirkungen des zusätzlich erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Zur Ermittlung des bestehenden und abzuschätzenden zukünftigen Verkehrsaufkommens im näheren Umfeld des Vorhabens wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt. Die Verkehrserhebung diente auch als Bemessungsgrundlage der schalltechnischen Untersuchung. *„Zusammenfassend zeigt die Untersuchung, dass aus verkehrstechnischer Perspektive durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt wird zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet.“*<sup>48</sup>

Es wurden darüber hinaus verschiedene Empfehlungen für Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes ausgearbeitet, vgl. Kapitel 10.4.

## **Lärm**

Nachfolgend werden die vom Plangebiet ausgehenden Lärmauswirkungen betrachtet.

Bei der Beurteilung der Emissionen durch den Schulbetrieb ist zu berücksichtigen, dass Lärmäußerungen von Kindern, beispielsweise während der Pausen oder während des Schulsports, als sozialadäquat gelten und insoweit hinzunehmen sind (§ 22 Abs. 1a BImSchG). Dies gilt jedoch nicht für Schallquellen wie z.B. Stellplatzanlagen oder haustechnische Anlagen, diese sind gemäß den Richtwerten der TA-Lärm zur beurteilen. Es gilt auch nicht für außerschulische Nutzungen, insbesondere durch den Vereinssport. Für die Beurteilung von Immissionen durch den Vereinssport wird die Sportlärmschutzverordnung (!8. BImSchV) herangezogen.

## **Anlagenlärmwirkungen gemäß TA-Lärm**

Berücksichtigt wurden u.a. die Anlieferung / Wirtschaftsverkehr, die Kiss & Ride-Zone, die Nutzung der Mitarbeiterparkplätze (Pkw-Bewegung je Stellplatz und Stunde zwischen 08:00 und 22:00 Uhr) sowie haustechnische Anlagen. Die Lage der Schallquellen ist Abb. 25 zu entnehmen.

---

<sup>48</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, Stand 15. Oktober 2025



Abb. 25 Lage der Schallquellen auf dem Schulgrundstück

Die Wohngrundstücke in der Umgebung des Plangebiets sind hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit als allgemeine Wohngebiete einzustufen. Es ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts an den relevanten Immissionsorten. (Hinweis: Die Zahl 61 in der Abb. 26 ist kein dB(A)-Wert, sondern die Hausnummer des betreffenden Gebäudes).



Abb. 26: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach TA-Lärm, Gesamtbelastung, tags, 06:00 - 22:00 Uhr<sup>49</sup>

<sup>49</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

Damit werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Auch treten keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen auf. Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

### **Sportanlagenlärmwirkungen gemäß 18. BImSchV**

Die Berechnungsergebnisse zum Sportanlagenlärm zeigen, dass am relevanten Immissionsort Goethestraße 62 die zugehörigen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unter Berücksichtigung des zugrunde gelegten Betriebskonzepts überschritten werden, vgl. Abb. 27.



Abb. 27: Isophonenkarte in 5 m Höhe über Gelände, Beurteilung nach 18. BImSchV, sonntags, außerhalb der Ruhezeit mit Schallschutzmaßnahmen<sup>50</sup>

Die Richtwerte für die kurzzeitigen Geräuschspitzen werden in der morgendlichen Ruhezeit ebenfalls überschritten. Daher sind zeitliche Beschränkungen für die außerschulische Nutzung der Sportanlagen erforderlich:

*„Um den Überschreitungen der Richtwerte zu begegnen, ist die Nutzungszeit des Sportplatzes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Aufgrund der Überschreitung von 3 dB(A) am Tag außerhalb der Ruhezeiten ist eine Halbierung der Trainingszeit notwendig, um die Richtwerte einhalten zu können. Innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13:00 bis 15:00 Uhr) ist die Nutzung des Sportplatzes somit lediglich eine Stunde (60 min) möglich. Die Nutzung innerhalb der morgendlichen Ruhezeit ist vollständig auszuschließen. Außerhalb der Ruhezeiten ist eine Nutzungszeit von 5,5 Stunden (max. 330 min) schalltechnisch verträglich. Die Nutzung des Sportplatzes in der Ruhezeit am Abend (20:00 bis 22:00 Uhr) ist ebenfalls auf eine Stunde (60 min) zu beschränken.“*

<sup>50</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

*Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen ist eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit einer außerschulischen Nutzung der Sportanlage gegeben.*<sup>51</sup>

Die Stadt Königs Wusterhausen als Eigentümerin der Schule und der Sportanlagen kann im Rahmen der Nutzungsregelungen für Sportvereine gewährleisten, dass die zeitliche Nutzung der Sportanlagen entsprechend geregelt wird. Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

#### **Fazit**

Im Bebauungsplan sind keine Regelungen zum Lärmschutz erforderlich. Gesunde Wohnverhältnisse sind weiterhin gewährleistet. Lärmkonflikte durch Vereinssport können seitens der Stadt Königs Wusterhausen durch zeitliche Einschränkungen der Sportplatznutzung vermieden werden.

### **8.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand und Bewertung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Sachgüter sind insoweit betroffen, dass die vorhandene Bebauung beseitigt werden soll.

#### Auswirkungen der Planung:

Es sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

### **8.11 Wechselwirkungen -/Kumulationswirkung**

#### **8.11.1 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zu überprüfen sind die bestehenden Wechselwirkungen zwischen biotischen und abiotischen Faktoren, den Schutzgütern Mensch und Kultur- bzw. Sachgütern.

Die schutzgutbezogene Berücksichtigung von ökosystemaren Wechselwirkungen erfolgt aufbauend auf den planungsrelevanten Erfassungs- und Bewertungskriterien über die Funktion der Schutzgüter. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Erfassung bereits Informationen über die funktionale Beziehung zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu neben der Ertragsfähigkeit auch die Speicherung

---

<sup>51</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

von Niederschlagswasser zählt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich, während die Versickerung unterbunden wird.

| Beeinträchtigung von                          | Potenzielle Auswirkungen auf die Schutzgüter                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch                                        | keine                                                                                                                                                                       |
| Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt | - Nahrungsgrundlage / Lebensraum / Schutz (Tiere)<br>Gesellschaft, Konkurrenz, Schutz (Pflanzen)<br>- Bodenbildung, Nährstoff- und Schadstoffentzug, Erosionsschutz (Boden) |
| Wasser (Grundwasserneubildung)                | - Versiegelung von Flächen (Mensch)<br>- Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)                                                                              |
| Boden (Versiegelung, Inanspruchnahme)         | - Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)<br>- Lebensraum / Nährstoffversorgung (Tiere und Pflanzen)<br>- Retentionsvermögen, Grundwasserstand (Wasser)                |
| Klima/ Luft (kleinklimatische Veränderungen)  | - Lebensraum (Tiere und Pflanzen)<br>- Lebensgrundlage (Mensch, Tiere und Pflanzen)                                                                                         |
| Landschaft (Veränderung Landschaftsbild)      | - Lebensraumstrukturen (Tiere und Pflanzen)<br>- Erholungsfunktion (Mensch)                                                                                                 |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter            | keine                                                                                                                                                                       |

**Erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen oder Verlagerungseffekte sind mit Umsetzung des Bebauungsplanes am bestehenden Schulstandort nicht zu erwarten.**

#### **8.11.2 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Gemäß Anlage 1 Nr. 1 Buchstabe ff BauGB sind kumulative Wirkungen bei der Beurteilung der Auswirkungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf Planungen in der näheren Umgebung des Bebauungsplanes sind derzeit nicht erkennbar.

#### **Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die Vermeidung von Emissionen ausgehend von den noch zu errichtenden Gebäuden wird im Bereich des Plangebietes u.a. durch die Einhaltung der Energiesparverordnung nach dem aktuellen Stand der Technik gewährleistet.

Bezüglich der sonstigen Emissionen (z. B. Betriebsverkehr) sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erhöhten Emissionen zu erwarten. Lediglich zu den An- und Abfahrtszeiten kommt es zu Emissionen durch den Kfz-Verkehr kommen.

Die Trink- und Abwasserentsorgung erfolgt über den Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverband. Das Plangebiet ist bereits an das vorhandene Netz ange-

schlossen. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV). Hier sind voraussichtlich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie**

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik beheizt und mit Energie versorgt. Die Anbringung von regenerativen Energiequellen (z. B. Solaranlagen) ist möglich. Beeinträchtigungen bezüglich der Umweltbelange sind nicht zu erwarten.

**Darstellung von Landschaftsplänen und von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Vorgaben aus übergeordneten Planungen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

**Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

## 9 Maßnahmen für europarechtlich geschützte Arten

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, bei dem Belange des Artenschutzes berührt sein können, muss prognostisch nachgewiesen werden, dass seine Umsetzung nicht an den artenschutzrechtlichen Verbotsbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 BNatSchG) scheitern wird. Anderenfalls wäre der Bebauungsplan nicht umsetzbar, seine Aufstellung wäre mangels Erforderlichkeit unzulässig.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan war nicht von vornherein auszuschließen, dass die Verbote des § 44 BNatSchG berührt sein könnten. Daher wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt<sup>52</sup>. In diesem Fachbeitrag werden Maßnahmen festgelegt, mit denen vermieden werden kann, bei der Umsetzung der Planung gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu verstoßen.

Die Maßnahmen werden nachfolgend aufgeführt. Da sie mangels Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können, werden sie auf die Planzeichnung als Hinweise aufgetragen. Ihre Umsetzung ist im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Nebenbestimmungen sicherzustellen.

### 9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

#### **Maßnahme V<sub>ASB1</sub> Bauzeitenbeschränkung**

Zur Umgehung vermeidbarer Direktverluste (Tötung von Individuen bzw. Zerstörung von Gelegen) während der Bauphase, werden die Zeiten für die Baufeldfreimachung unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Vögel auf Anfang Oktober bis Ende Februar beschränkt.

Zur Vermeidung von Störungen der dämmerungs- und nachtaktiven Arten ist die Bauzeit von einer Stunde nach Sonnenaufgang bis eine Stunde vor Sonnenuntergang zu beschränken.

#### **Maßnahme V<sub>ASB2</sub> Kontrolle auf Lebensstätten**

Vor einer Baufeldberäumung hat vor Baubeginn eine Kontrolle des Plangebiets auf Besatzfreiheit von Vogelbrutplätzen durch qualifiziertes, fach- und sachkundiges Personal zu erfolgen. Bei festgestelltem Besatz ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann bzw. sind die festgestellten Lebensstätten so zu sichern, dass eine Aufzucht gewährleistet bleibt. Auch außerhalb der Brutvogelschutzzeit ist eine Kontrolle des Plangebiets vorzunehmen. Hierbei beschränkt sich die Kontrolle jedoch auf die zahlenmäßige Erfassung aller Nester von nischen- und höhlenbrütenden Arten. Das Ergebnis bildet die Grundlage für die Maßnahme A<sub>CEF4</sub>.

---

<sup>52</sup> Stadt Land Brehm: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“. Stadt Königs Wusterhausen, Stand 7. Oktober 2025

### **Maßnahme V<sub>ASB</sub>3 Schutzmaßnahmen an Gebäuden**

Vermeidung von großen Fensterfronten bzw. Reduzierung deren Gefahrenpotential beispielweise durch Anbringen von Markierungselementen auf den Fensterscheiben oder äußere Montage von Sonnenschutzeinrichtungen gem. der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“<sup>53</sup>.

#### **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich (CEF-Maßnahme)**

Es handelt sich um Ausgleichsmaßnahmen, die geeignet sind, die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten trotz eines Eingriffs durch ein Vorhaben sicherzustellen. Sie müssen vor Beginn der geplanten Arbeiten wirksam sein.

Bei der Anbringung von künstlichen Nisthilfen und Quartieren ist generell zu beachten, dass sich diese in der räumlichen Nähe zum Eingriffsort befinden. Der Anbringungsort muss frei anfliegbar sein. Die Nisthilfen und Quartiere sind an der regen-/wetterabgewandten Seite (bevorzugt in süd-/südöstlicher Richtung) in einer Höhe von mindestens 4,00 m zu montieren (artspezifische Angaben der Hersteller beachten).

Die gesamte Umsetzung der Maßnahme sowie die Standorte der Ersatzquartiere sind zu dokumentieren und bei der Genehmigungsbehörde zu hinterlegen.

### **Maßnahme A<sub>CEF</sub>4 Sicherung des Brutplatz- und Quartierpotenzials**

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es zum Verlust von Brutplätzen höhlen- und nischenbrütender Vogelarten sowie gebäude- und baumbewohnenden Fledermausarten kommen. Als Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle auf Lebensstätten (Maßnahme V<sub>ASB</sub>2) artspezifisch künstliche Nisthilfen und Fledermausquartiere an den verbleibenden Gehölzen auf dem Schulgelände im Verhältnis 1:2 zu montieren, die im Idealfall bereits in der nachfolgenden Fortpflanzungs- bzw. Überwinterungsperiode zur Verfügung stehen. Weiterhin sind Ersatzniststätten und Ersatzquartiere für gebäudebrütende Vogelarten (Mauersegler, Haussperling, Mehlschwalben) und gebäudebewohnende Fledermausarten (u. a. Breitflügelfledermaus und Fransenfledermaus) an den geplanten Gebäuden anzubringen oder auch in der Fassade zu integrieren. Da die Anzahl der Ersatzkästen erst kurz vor dem Abriss der Gebäude und wahrscheinlich nach Fertigstellung des neuen Schulgebäudes feststeht, sind in oder an der Fassade des neuen Gebäudes oder auch am neuen Hortgebäude Kästen für Vögel und Fledermäuse entsprechend den Angaben in Tab. 5 zu montieren.

---

<sup>53</sup> Rössler, Martin et.al. (2022) Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Schweizerische Vogelwarte Sempach (Hrsg.)

| Maßnahme,<br>Artengruppe                                                                    | Bezeichnung Ersatzlebensstätte                                                                                            | Ersatzanzahl                                     |                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                             |                                                                                                                           | unmittelbar nach<br>Inkrafttreten des<br>B-Plans | weitere nach<br>Durchführung<br>von V <sub>ASB</sub> 2 im<br>Verhältnis |
| Nistkästen für<br>höhlen- und<br>nischenbrü-<br>tende Vögel                                 | Bruthöhle<br>Schwegler 3S Starenhöhle oder Nist-<br>höhle 3SV <u>Einflugloch Ø 34 mm</u>                                  | 2                                                | 1:2                                                                     |
|                                                                                             | Spatzenkoloniehaus<br>Schwegler 1SP; Auf- und Unterputz-<br>montage möglich                                               | 2                                                | 1:2                                                                     |
|                                                                                             | Bruthöhle<br>Schwegler 16, 16S, 17, 17B, Typ 25,<br>Typ 25A, Typ 1A für Mauersegler;<br>Auf- und Unterputzmontage möglich | 4                                                | 1:2                                                                     |
|                                                                                             | Fledermaus-Fassadenröhre (Einbau in<br>Fassade)<br>Schwegler 1FR oder 1FE                                                 | 2                                                | 1:2                                                                     |
| Fledermauser-<br>satzquartiere<br>für verlustige<br>Baumhöhlen<br>und Gebäude-<br>quartiere | Fledermaus-Winterquartier (Einbau in<br>Fassade)<br>Schwegler 1WI oder 2WI                                                | 2                                                | 1:2                                                                     |

Tab. 5: Übersicht Ersatzquartiere Fledermäuse und Vögel und deren Anzahl

## 10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 10.1 Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur

Wesentliche raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Mit der Erweiterung und Neuordnung des bestehenden Schulstandortes sollen die städtebaulichen Ziele der Stadt Königs Wusterhausen umgesetzt werden.

### 10.2 Auswirkung auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

#### Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan hat indirekt positive Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, weil die Versorgung mit Schulplätzen zu den wichtigsten Wohnfolgeeinrichtungen gehört.

#### Arbeitsstätten

Für den Schulbetrieb wird entsprechendes Personal erforderlich (Lehrerinnen und Lehrer, Erzieherinnen und Erzieher, Hausmeister, Sekretariat). Zusätzliche Arbeitsplätze können dadurch neu geschaffen werden. Da der Betrieb von Schulen eine staatliche Pflichtaufgabe darstellt, muss das Personal dauerhaft aus öffentlichen Mitteln finanziert werden.

### 10.3 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung des Schulstandortes sowie für den Bau neuer Gebäude (Sporthalle, Hort und Schulgebäude sowie entsprechende Nebenanlagen) am Standort. Dies trägt zu einer stabilen und sicheren Daseinsvorsorge im Bildungsbereich der Stadt Königs Wusterhausen bei. Die Planung hat daher positive soziale Auswirkungen.

### 10.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Nachfolgend sind die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>54</sup> zusammenfassend dargestellt.

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde zunächst eine Bestandsanalyse im Umfeld und anschließend eine Verkehrserhebung durchgeführt. Dabei wurde unter anderem das Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt (KP) Karl-Marx-Straße / Goethestraße (KP1) erfasst.

Am KP1 für die Karl-Marx-Straße wurde, basierend auf den Resultaten der Verkehrserhebung, eine durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTVW) von 6.700 Kfz je 24 Stunden ermittelt. Der Schwerverkehrs (SV)-Anteil liegt mit 2 % auf einem eher niedrigen Niveau. Der ermittelte DTVW für die Goethestraße lag bei 1.200 Kfz pro 24 Stunden, wobei der SV-Anteil 1 % betrug.

---

<sup>54</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, Stand 15. Oktober 2025

Die Überlagerung der Resultate ermöglichte es, Rückschlüsse auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu ziehen, das durch die Erweiterung des Schulstandorts zu erwarten ist. Insgesamt wurde ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 140 Kfz-Fahrten pro Tag für den Schulstandort festgestellt. Daraufhin wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen am KP1 zeitlich und räumlich verteilt.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit zeigte, dass am KP1 sowohl im Ist- als auch im Soll-Zustand ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf sichergestellt werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrslage wird der bestehende Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht weiter beeinträchtigt, vgl. Abb. 28. Das heißt, dass in Zukunft auf den angrenzenden Straßen sowohl der übergeordnete als auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

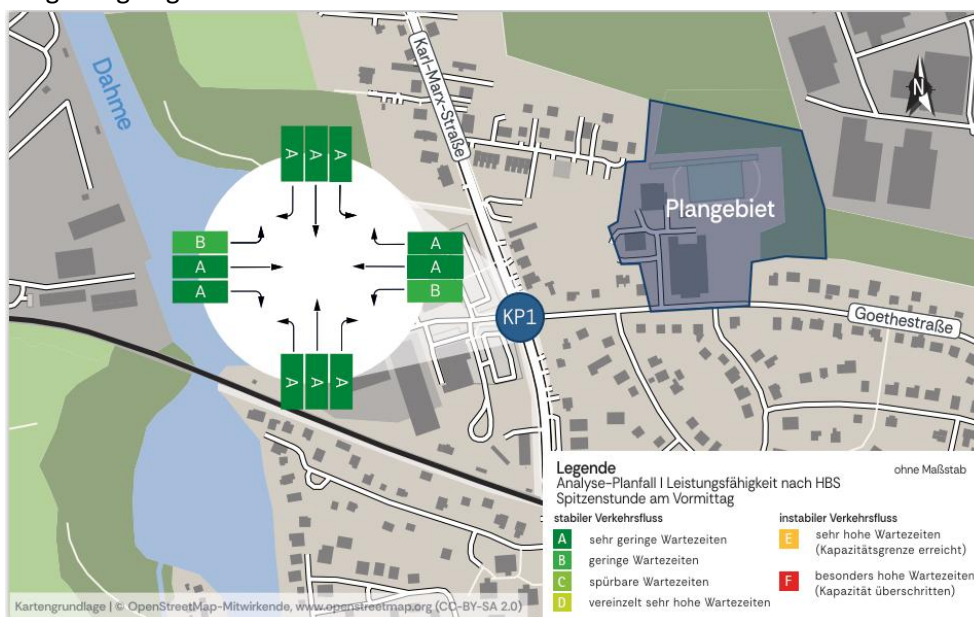


Abb. 28: HBS-Bewertung, Spitzenstunde am Vormittag, Analyse-Planfall<sup>55</sup>

Abschließend wurde eine Erschließungsprüfung für den Schulstandort selbst durchgeführt. Die Stellplätze für Kfz- und Radverkehr, die im Rahmen des bestehenden Nutzungskonzepts vorgesehen sind, entsprechen dem im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Stellplatzbedarf. Grundsätzlich kann die Erschließung des Plangebiets für alle Verkehrsteilnehmenden sichergestellt werden.

In der verkehrstechnischen Untersuchung wurde darüber hinaus Maßnahmen zur Erhöhung der Schulwegsicherheit empfohlen. Hierzu zählen:

- die Anpassung der Gehwegbreiten im Bereich der Goethestraße

<sup>55</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 »Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße« in Königs Wusterhausen, Stand 15. Oktober 2025

- die Herstellung von Anlagen für den Fuß- und Radverkehr südlich der Goethestraße (zumindest abschnittsweise)
- die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Verträglichkeit von Fuß- und Radverkehr im Bereich der Karl-Marx-Straße (Langfristig)
- ein barrierefreier Ausbau der Haltestelle „Niederlehme, Schule“
- die Realisierung von mindestens vier Kurzzeitstellplätzen im Bereich der Hol- und Bringzone

Weitere Information zur Maßnahmenbeschreibung können der verkehrstechnischen Untersuchung (siehe Anhang) entnommen werden.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aus verkehrstechnischer Sicht durch das Bauvorhaben keine wesentlichen Einschränkungen zu erwarten sind. Insgesamt wird sichergestellt, dass das Plangebiet künftig leistungsfähig erschlossen wird und der Verkehr auf den angrenzenden Straßen stabil bleibt.

#### **10.5 Immissionen**

Die Vorbelastungen und Auswirkungen der Planung auf die Immissionssituation werden in Kapitel 8.9 der Begründung erläutert. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergeben sich für das Plangebiet keine erheblichen Lärmauswirkungen bzw. Einwirkungen durch die umliegenden Gewerbebetriebe.

Nachfolgende werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung<sup>56</sup> zusammenfassen wiedergegeben:

##### ***„Anlagenlärm auf das Plangebiet gemäß TA-Lärm***

- Es ergeben sich durch das östlich gelegene Gewerbegebiet keine Überschreitungen des zugrunde liegenden Immissionsrichtwerts der TA-Lärm von 60 dB(A) tags innerhalb des B-Plangebiets.

##### ***Anlagenlärm auf die Umgebung gemäß TA-Lärm***

- In der Umgebung des Plangebiets ergeben sich im Tages- und Nachtzeitbereich keine Überschreitungen der zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

##### ***Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005***

- Im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Goethestraße ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) tags. Im Bereich der geplanten Nutzungen wird flächendeckend der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A)

---

<sup>56</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

tags eingehalten, sodass eine der Gebietsnutzung angemessene Aufenthaltsqualität gewährleistet ist.

#### ***Sportanlagenlärmwirkungen gemäß 18. BImSchV***

- Unter Berücksichtigung einer eingeschränkten Nutzungsdauer besteht eine grundsätzliche schalltechnische Verträglichkeit für außerschulische Nutzungen.

#### ***Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109***

- Im Baufeld der Gemeinbedarfsfläche ergeben sich Bau-Schalldämm-Maße von bis zu 31 dB.<sup>57</sup>

### **10.6 Auswirkungen auf Natur und Umwelt**

Die zu erwartenden Konflikte mit Natur und Umwelt resultieren aus Einwirkungen, welche im Zuge der Umsetzung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingt auftreten und als Eingriffe zu betrachten sind. Baubedingte Einwirkungen, wie z. B. Baufahrzeugverkehr und Baustellenlärm, treten nur zeitweise während der Bauphase auf. Anlagenbedingte Einwirkungen, wie die Versiegelung von Vegetationsflächen, sind dagegen meist dauerhafter Art. Betriebsbedingte Einwirkungen treten schließlich dann auf, wenn wie im vorliegenden Fall die neu angelegten Bereiche genutzt werden können.

Die Darstellung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt im Kapitel 8. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange ist mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Etwaige Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages untersucht. Die Ergebnisse werden im Kapitel 8.6 wiedergegeben. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Vögel und Fledermäuse werden im Kapitel 9 beschrieben und sind als Hinweise auf die Planzeichnung aufgetragen.

### **10.7 Finanzielle Auswirkungen**

Die Kosten für die Errichtung und den späteren Betrieb der Schule trägt die Stadt Königs Wusterhausen. Auch die Kosten des Bebauungsplanes und deren Umsetzung trägt diese.

---

<sup>57</sup> Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

## 11 Flächenbilanz

| <b>Festsetzung Bebauungsplan</b>                                                   | <b>Fläche in m<sup>2</sup></b> | <b>GRZ</b> | <b>max. bebau-<br/>bare Fläche<br/>in m<sup>2</sup></b> | <b>nicht be-<br/>baubare<br/>Fläche in<br/>m<sup>2</sup></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf<br>mit der Zweckbestimmung<br>„Schule, Sport und Hort“ | 19.963                         | 0,8        | 15.970                                                  | 3.992                                                        |

Tab. 6: Flächenbilanz

## 12 Quellen

Abelmann Vielain Pock Architekten Partg mbB: Machbarkeitsstudie, Qualifizierung und Ausbau Grundschulcampus Niederlehme in 15713 Königs Wusterhausen. Berlin, Stand April und September 2024

Baugrundbüro Wenzel: Geotechnischer Bericht für den geplanten Neubau eines Hortes in Königs Wusterhausen OT Niederlehme. Frankfurt (Oder), Stand 20. Dezember 2024 und 27. Juni 2025

BEV Ingenieure GmbH 2025: RW-Nachweis B-Plangebiet Grundschule Goethestraße Niederlehme, Stand 24. Oktober 2025

Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Schalltechnische Untersuchung B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“, Stand 27. Oktober 2025

Hoffmann-Leichter, Ingenieurgesellschaft mbH 2025: Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ in Königs Wusterhausen, Stand 15. Oktober 2025

Landesamt für Umwelt 2025: Stellungnahme zum Vorhaben Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ im Ortsteil Niederlehme der Stadt Königs Wusterhausen vom 17. September 2025

Landesbetrieb Forst Brandenburg 2025: Stellungnahme zum Bebauungsplan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“ vom 27. August 2025

Stadt Land Brehm 2025: Baufeldfreimachung für den Neubau eines modularen Hortgebäudes an der Fontane Grundschule Niederlehme, Gutachten zur artenschutzfachlichen Untersuchung, Stand 13. Juni 2025

Stadt Land Brehm 2025: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme in der Goethestraße“. Stadt Königs Wusterhausen, Stand 7. Oktober 2025

GNEISE, Planungs- und Beratungsgesellschaft mbH i.V.m. AHNER, Landschaftsarchitekten: Zuarbeit B-Plan Var 1 und Var 2, Objektbezogener Lageplan. Stadt Königs Wusterhausen, Stand Juli 2025

MIL / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG 2020: Arbeitshilfe Bebauungsplanung. Potsdam

MIL / MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND LANDESPLANUNG 2019: Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR). Potsdam

Stadt Königs Wusterhausen: Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 02/24 „Grundschule und Hort Niederlehme“ im OT Niederlehme“. Königs Wusterhausen

## **Internetseiten**

- <https://apw.brandenburg.de/#> - APW
- <https://geo.brandenburg.de/> - GeoPortal LBGR Brandenburg
- <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten> - Schutzgut Boden und Wasser
- <https://www.brandenburg-forst.de/LFB/client/> - Forstkarten
- <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/> - Liegenschaftskarten
- <https://www.koenigs-wusterhausen.de/>
- <https://www.fontane-grundschule-niederlehme.de/>
- <https://www.geoportal-koenigs-wusterhausen.de/viewer2.php>

## 13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (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)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)