

Bebauungsplan Nr. 02/23

„Bildungscampus Handwerkskammer“

Stadt Königs Wusterhausen

Begründung zum Entwurf

April 2025

Aufstellende Behörde

Stadt Königs Wusterhausen

Schlossstraße 3 15711 Königs Wusterhausen
Fon +49 3375 273-0 Fax +49 3375 273-133
stadtentwicklung@stadt-kw.de

Bearbeiter

kleyer.koblitz.siegmüller stadtplanung

Naunynstraße 38 10999 Berlin
Fon +49 30 695 80 86-70 Fax +49 30 695 80 86-80
siegmueeller@kleyerkoblitz.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
1.2	Eigentumsverhältnisse	6
1.3	Anlass und Ziel der Planung	6
2	Verfahren	7
2.1	Verfahrensschritte	7
2.1.1	Aufstellungsbeschluss	7
2.1.2	Scoping	7
2.1.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	7
2.1.4	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.1.5	Anpassung des Geltungsbereichs und Änderung des Planverfahrens	7
2.1.6	Beteiligung der Öffentlichkeit	7
2.1.7	Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	7
2.2	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	8
2.2.1	Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
2.2.2	Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit	8
2.2.3	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	8
3	Bestandssituation	8
3.1	Bebauung und Nutzungen	8
3.2	Natur, Landschaft und Umwelt	9
3.2.1	Topographie und Geologie	9
3.2.2	Grund- und Oberflächenwasser	9
3.2.3	Arten und Biotope	10
3.2.4	Klima und Luft	11
3.2.5	Landschaftsbild und Erholung	11
3.3	Bodenverunreinigungen	12
3.3.1	Altlasten	12
3.3.2	Kampfmittel	12
3.4	Bau- und Bodendenkmale	12
3.4.1	Baudenkmale	12
3.4.2	Bodendenkmale	12
3.5	Erschließung	12
3.5.1	Verkehrliche Erschließung	12
3.5.2	Fuß- und Radwege	13
3.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13
3.6	Technische Infrastruktur	13
3.6.1	Ver- und Entsorgung	13
3.6.2	Löschwasser	14
4	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	14
4.1	Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung	14
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	14
4.1.2	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg	15
4.1.3	Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald	15

4.2	Flächennutzungsplan	15
4.3	Gestaltungssatzungen	16
4.4	Sonstige kommunale Satzungen	16
4.5	Wasserschutzgebiet	16
5	Bebauungsplan und städtebauliches Konzept	17
5.1	Städtebauliches Konzept	17
5.2	Geltungsbereich	18
5.3	Art der baulichen Nutzung	18
5.4	Maß der baulichen Nutzung	20
5.4.1	Grundflächenzahl	20
5.4.2	Zahl der Vollgeschosse	20
5.4.3	Höhe baulicher Anlagen	20
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
5.5.1	Bauweise	20
5.5.2	Überbaubare Grundstücksfläche	21
5.6	Verkehrsfläche	21
5.7	Fläche für Stellplätze	21
5.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
5.8.1	Geh- und Fahrrecht	21
5.8.2	Leitungsrecht	22
5.9	Öffentliche Grünflächen	22
5.10	Fläche für Wald	22
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.11.1	Flächenbefestigungen	22
5.11.2	Artenschutz	22
5.12	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	24
5.12.1	Anpflanzen von Bäumen	24
5.12.2	Erhaltung von Bäumen	25
5.12.3	Pflanzliste	25
5.13	Versickerung von Niederschlagswasser	25
5.14	Immissionsschutz	26
5.14.1	Lärm	26
5.14.2	Lichtemissionen	26
6	Flächenbilanz	27
7	Auswirkungen der Planung	27
7.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	27
7.2	Verkehr	27
7.3	Ver- und Entsorgung	28
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	28
7.4.1	Arten und Biotope	28
7.4.2	Boden, Wasser	28
7.4.3	Klima, Luft	29
7.4.4	Landschaftsbild, Erholung	29
7.4.5	Mensch	29
7.4.6	Schutzgebiete	29
7.4.7	Kultur- und Sachgüter	29
7.4.8	Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen	29

7.5	Bedarf an Infrastruktur	29
7.6	Maßnahmen der Bodenordnung	30
7.7	Kosten	30
8	Rechtliche Grundlagen	30
9	Anlagen	31
9.1	Textliche Festsetzungen	31
9.2	Nachrichtliche Übernahmen	33
9.3	Hinweise	33
9.4	Gutachten	35

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) liegt westlich des Straßenzugs Cottbuser Straße/ Karl-Liebnecht-Straße zwischen der Heinrich-Heine-Straße im Nordosten, der Schüttele-Lanz-Straße sowie der derzeit stillgelegten Bahntrasse Königs Wusterhausen – Mittenwalde im Süden und der Erich-Weinert-Straße im Westen.



Lage des Plangebiets (Ohne Maßstab)¹

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst einen Teil des Flurstücks 329 der Flur 4 der Gemarkung Königs Wusterhausen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 329 befindet sich derzeit noch im Eigentum der Stadt Königs Wusterhausen. Zur Umsetzung der Planung soll ein Teil des im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücks an die Handwerkskammer (HWK) Cottbus veräußert werden.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Die HWK Cottbus möchte sich baulich verändern und ihren Standort in eine zentralere Lage innerhalb Brandenburgs verlagern. Aus diesem Grund hat die HWK Cottbus in ihrer Vollversammlung am 27. April 2023 den Beschluss gefasst, die Planungen für die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Bildungsstätte des Handwerks am Standort des bestehenden Garagenkomplexes an der Heinrich-Heine-Straße in der Stadt Königs Wusterhausen aufzunehmen.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung und Errichtung einer regionalen Aus- und Berufsbildungsstätte für den Einzugsbereich des Landkreises Dahme-Spreewald. Zur Umsetzung der Planung soll der Garagenkomplex zurückgebaut, die Grundstückssituation geordnet und der innerstädtische Standort durch den Neubau funktional und gestalterisch qualifiziert werden. Durch die Ansiedlung dieser regionalen Aus- und Berufsbildungsstätte sollen geeignete Synergien mit der direkt westlich angrenzenden Staatlichen Gesamtschule Königs Wusterhausen (GOST) erzeugt werden.

¹ Plangrundlage: WebAtlasDE Fix BB-BE: © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 6. Dezember 2023

Eine Neubebauung im Bereich der derzeit noch vorhandenen Garagenanlage ist nach § 34 BauGB nicht möglich, da es sich hierbei im planungsrechtlichen Sinne nicht um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ handelt. Dieser Bereich ist somit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzuordnen. Um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen ist die Aufstellung eines B-Plans erforderlich.

2 Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Er dient der Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche. Eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² wird nicht überschritten. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.1 Verfahrensschritte

2.1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat in ihrer Sitzung am 25. September 2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Königs Wusterhausen Jahrgang 34, Nr. 10 vom 25. Oktober 2023 bekannt gemacht.

2.1.2 Scoping

Am 20. Dezember 2023 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen eines Scopingtermins über die Ziele der Planung informiert.

2.1.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 14. Dezember 2023 beteiligt worden. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 16. Januar 2024 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Januar 2024 beteiligt.

2.1.5 Anpassung des Geltungsbereichs und Änderung des Planverfahrens

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde nach der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden geändert. Der B-Plan wird als Angebotsbebauungsplan fortgeführt.

2.1.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

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

2.1.7 Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

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

2.2 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

2.2.1 Ergebnisse der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Der Landkreis Dahme-Spreewald hat Hinweise zum Artenschutz, zur Prüfung der Umweltbelange, zu wasserrechtlichen Belangen (Versickerung von Oberflächenwasser) und zu verkehrlichen Belangen gegeben.

Das Landesamt für Umwelt hat Hinweise zum notwendigen Schutz angrenzender sensibler Nutzungen gegeben.

Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde hat Hinweise zu den Belangen der Luftfahrt gegeben.

Der Südbrandenburgische Abfallzweckverband hat Hinweise zum Standort von Müllplätzen gegeben.

Die Deutsche Bahn AG hat Hinweise zur Lage zu Bahnflächen gegeben.

Die e.dis Netz GmbH, die EWE Netz GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH und 50Hertz haben Hinweise zum Umgang mit Leitungen gegeben.

Der Landesbetrieb Forst hat Hinweise zu vorhandenen Waldflächen gegeben.

Der Märkische Abwasser- und Wasserzweckverband hat Hinweise zu vorhandenen Leitungen, zur Löschwasserversorgung und zur Lage im Bereich einer Trinkwasserschutzzone gegeben.

2.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2.3 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3 Bestandssituation

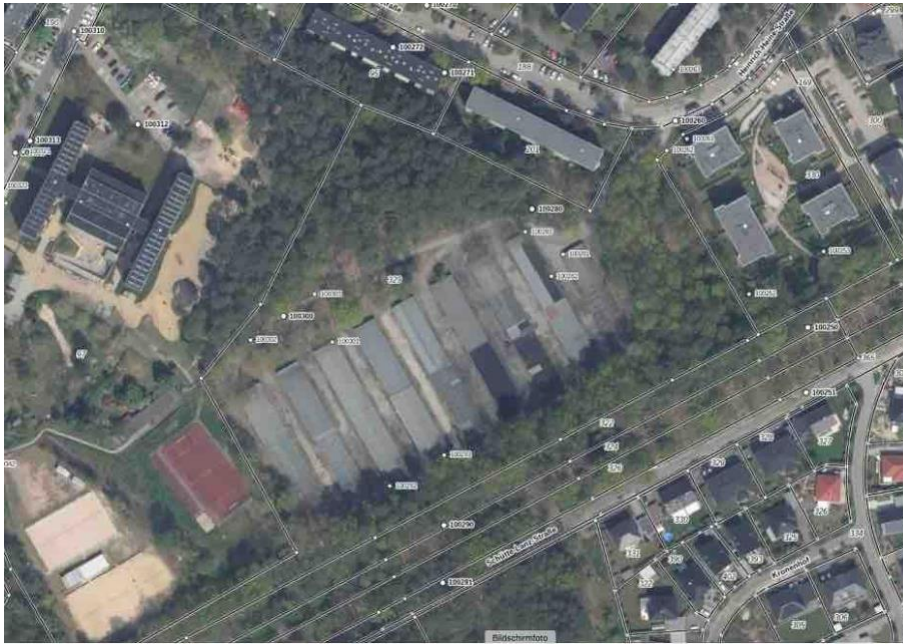
3.1 Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist mit eingeschossigen Garagen in neun Doppelreihen bebaut, die den angrenzend stehenden Wohngebäuden der Wohnungsgenossenschaft Königs Wusterhausen eG dienen. Die die Garagen umgebenden Flächen sind nicht befestigt, der Boden ist jedoch durch die langjährige Befahrung verdichtet. Der Garagenkomplex soll ab Anfang 2025 zurückgebaut werden. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Heinrich-Heine-Straße.

Im Westen grenzen die Staatliche Gesamtschule Königs Wusterhausen mit zugehörigen Sportflächen, das Jugendfreizeitzentrum Weinert und die Beach Arena mit Volleyball-Plätzen an das Plangebiet an. Im Norden und Nordosten des Plangebiets stehen viergeschossige Wohngebäude.

Südlich des Plangebiets verläuft in Ost-West-Richtung die stillgelegte Bahnstrecke von Königs Wusterhausen nach Mittenwalde. Der Streckenabschnitt der Strecke 6515 befindet sich nicht mehr im Eigentum der DB AG. Die Reaktivierung der ehemaligen Bahnstrecke ist laut Entwurf des Landesnahverkehrsplans 2023-2027 in Prüfung. Derzeit besteht jedoch kein ausreichendes Potenzial zur Reaktivierung der Strecke.

Die Fläche kann, aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und vorhandener Beeinträchtigungen als anthropogen vorgeprägt eingeschätzt werden.



Luftbild (Ohne Maßstab)²

3.2 Natur, Landschaft und Umwelt

3.2.1 Topographie und Geologie

Topographie

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

Boden

Das Plangebiet ist durch Garagen und befestigte Verkehrsflächen (Heinrich-Heine-Straße) zu ca. 37 % versiegelt. Durch eine geotechnische Voruntersuchung³ (s. 9.4 Gutachten) wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet auch im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit untersucht.

Der Oberboden auf dem Grundstück ist künstlich aufgefüllt und weist Mächtigkeiten zwischen 0,1 und 0,3 m auf. Er besteht aus Sanden mit Kies- und Humusanteilen. Bis in Tiefen von max. 1,9 m unter Geländeoberkante (u. GOK) wurden künstliche Auffüllschichten erkundet. Die Auffüllungen weisen neben sandigen Komponenten lagenweise schluffige Nebengemenge auf. Es wurden lokal Fremdstoffe in Form von Betonbruch festgestellt. Die Bodenauffüllungen sind aufgrund des hohen Inhomogenitätsgrades sowie aufgrund der ermittelten lockeren Lagerungsverhältnisse als kompressibel und wenig tragfähig einzustufen.

Mit allen Bohrungen wurden bis zur Erkundungsendteufe von 3 bis 5 m u. GOK Sande mit lagenweise schwach schluffigen bis schluffigen Beimengungen aufgeschlossen. Mit einer Bohrung wurden zwischen 3 und 4 m u. GOK Grobsande erbohrt.

Weitere Einzelheiten zur Schichtenfolge, zu den Schichtgrenzen sowie den abgelagerten Böden und deren charakteristischen Kornaufbau gehen aus den Bohrprofilen in der Anlage 2 und 3 der Geotechnischen Voruntersuchung hervor.

3.2.2 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

² Plangrundlage: WebAtlasDE Fix BB-BE; © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 13. Januar 2025

³ Gutachten geotechnische Voruntersuchung, HPC AG, Fredersdorf, März 2024

Bei Bohrungen im Rahmen der Geotechnischen Voruntersuchung wurde Grundwasser bei mind. ca. 33,54 m ü. NHN und max. ca. 34,62 m ü. NHN angetroffen. Daraus folgt ein mittlerer Flurabstand des HGW von ca. 1,5 m. Es können jahreszeitlich bedingt geringere Flurabstände auftreten als zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung angetroffen. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor Baubeginn eine Grundwassermessstelle zur Überwachung der Grundwasserstände und ggf. Anpassung des Bemessungswasserstands einzuplanen.


Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden.

3.2.3 Arten und Biotope

Flora

Im Plangebiet befinden sich neben Gehölzstrukturen unversiegelte Flächen mit aufgelassenem Grasland, das stellenweise von Staudenfluren und Gehölzjungwuchs durchsetzt ist. Desweiteren finden sich diese Strukturen auch oberhalb von Schotterflächen vor zumeist ungenutzten oder nur in geringem Umfang genutzten Garagen.

 Waldflächen im Bereich des B-Plans 02/23 „Bildungscampus der Handwerkskammer“



Waldflächen (Ohne Maßstab)⁴

Entlang der Westgrenze des Plangebiets zieht sich eine Baumreihe aus Pappel, Spitzahorn, Birke, Robinie, Weide und Eiche. Desweiteren finden sich stellenweise Flieder, Spirea und Liguster.

Im Nordostteil des Plangebiets befinden sich beidseitig der Zuwegung baumbestandene Flächen, die teilweise als Wald eingestuft sind. Hier wachsen mittelalte und ältere Laub- und Nadelbäume in Form von Eiche, Kiefer, Spitzahorn, Linde, Birke und Robinie. Den Unterwuchs bildet stellenweise Gehölzjungwuchs dieser Arten.

Fauna

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in der Vegetationsperiode 2024 untersucht. Die Ergebnisse wurden dokumentiert (s. 9.4 Gutachten).⁵

Innerhalb des Plangebiets wurden insgesamt 8 Brutvogelarten (Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nebelkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen) festgestellt.

⁴ Landesbetrieb Fort Brandenburg, Stellungnahme vom 16. Januar 2024

⁵ Prüfung der Umweltbelange, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Januar 2025

Für Rast- und Zugvögel hat das Plangebiet keine Bedeutung, da es keine dementsprechenden Strukturen aufweist. Das Areal ist fast vollständig durch größtenteils noch genutzte Garagengebäude und Schotterflächen versiegelt und wird von Waldflächen eingerahmt, so dass eine Nutzung durch relevante Rast- und Zugvogelarten nicht möglich ist.

Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Auch die Ausflugbeobachtung zur Dämmerungszeit erbrachte für die Gebäude und Bäume im Plangebiet keine Quartiernachweise von Fledermäusen. Aufgrund der Kartierungsergebnisse hat das Plangebiet keine essentielle und demnach nur eine geringe bzw. untergeordnete Bedeutung für Fledermäuse als Jagdgebiet.

Das Plangebiet weist nur im Randbereich bzw. den angrenzenden Waldflächen außerhalb des Plangebiets eine Habitateignung für Amphibien/ Reptilien auf. Da jedoch trotz intensiver Suche kein Nachweis erfolgte, stellt das Plangebiet augenscheinlich für Amphibien und Reptilien keinen bzw. nur einen gering geeigneten Lebensraum dar.

Säugetiere wurden im Plangebiet nicht gesichtet. In Bezug auf Schalenwild (z. B. Schwarzwild, Rehwild usw.) kann die Aussage getroffen werden, dass aufgrund der teilweisen Einzäunung (Norden Schulgelände, Westen Sportplatz, Osten Wohngebäude) und der Lage im Siedlungsbereich an einer Straße ein Wechsel in das Plangebiet derzeit eigentlich nicht oder nur eingeschränkt möglich ist.

Aufgrund der vorgefundenen Insektenarten kann die Einschätzung getroffen werden, dass das Plangebiet nur eine untergeordnete Bedeutung für die örtliche Insektenwelt aufweist.

3.2.4 Klima und Luft

Das Klima im Plangebiet wird durch die Lage im Siedlungsbereich von Königs Wusterhausen geprägt. Die versiegelten und bebauten Flächen werden durch eine starke Erwärmung bei Sonneneinstrahlung (Wärmespeicherung durch Gebäude und versiegelte Flächen, beschleunigter Abfluss von Niederschlägen) sowie eine verringerte Luftfeuchte und wenig Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Eine weitere Vorbelastung für die allgemeine Luftthygiene bildet der Fahrzeugverkehr auf der Zuwegung zu den Garagen und den Straßen in der Umgebung des Plangebiets. Hinzu kommen Belastungen durch siedlungsbedingte Immissionen (Warmluft, Hausbrand usw.).

Da das Plangebiet im Norden, Osten und Süden von Waldflächen begrenzt wird, befinden sich entlang der Plangebietsgrenzen jedoch auch klimatisch wirksame und ausgleichende Strukturen (erhöhte Luftfeuchte, Ausgleich der Temperaturverhältnisse, windbremsende Effekte, Immissionsminderung, Kalt- und Frischluftproduzenten).

3.2.5 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet weist derzeit vor allem Störungen des Landschaftsbildes durch die Gebäude des Garagenkomplexes auf, die innerhalb des Areals negativ wirken, so dass hier trotz einrahmender Wald- und Gehölzstrukturen eine Vorbelastung des Schutzgutes Landschaft vorhanden ist.

Eine erholungs- bzw. freizeitrelevante Ausstattung wurde im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung nicht vorgefunden. Zudem bestehen Trennwirkungen durch Siedlungsflächen, Straßen, Bahnstrecken und Einzäunungen.

Für das Schutzgut Mensch bestehen derzeit im Plangebiet und seiner unmittelbar angrenzenden Umgebung vor allem zumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in Form von Kfz-Verkehr, was sich negativ auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse auswirken kann.

In weiterer Entfernung kommen Emissionen durch den Verkehr auf den Straßen der Innenstadt, und der Bahnstrecke nach Bestensee hinzu.

3.3 Bodenverunreinigungen

3.3.1 Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Gemäß §§ 30 und 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) sind festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

Südlich des Plangebiets und somit im Grundwasseranstrom des geplanten Bauvorhabens liegt ein ehemaliges russisches Militärobject mit der ortsüblichen Bezeichnung „Progreß“. Auf diesem ehemaligen Sperrgebiet sind eine Vielzahl von altlastenverdächtigen Flächen/ Altstandorten gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald registriert. Aufgrund der Entfernung (ca. 600 m bis 1.100 m) und der Tatsache, dass auf dem Objekt festgestellte Kontaminationen zum großen Teil beseitigt (saniert) wurden und somit etwa die Hälfte der registrierten altlastenverdächtigen Flächen/ Altstandorte aus dem Altlastenkataster entlassen werden konnten, wird seitens der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald nicht mit einer Beeinträchtigung für das geplante Bauvorhaben gerechnet.

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

3.3.2 Kampfmittel

Im Plangebiet ist derzeit keine Kampfmittelbelastung bekannt. Bei konkreten Bauvorhaben ist jedoch bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde (Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst) auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.4 Bau- und Bodendenkmale

3.4.1 Baudenkmale

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

3.4.2 Bodendenkmale

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

3.5 Erschließung

3.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt von Norden über die Heinrich-Heine-Straße.

3.5.2 Fuß- und Radwege

Entlang der Heinrich-Heine-Straße sind beidseitig straßenbegleitende Fußwege, aber keine separaten Radwege vorhanden.

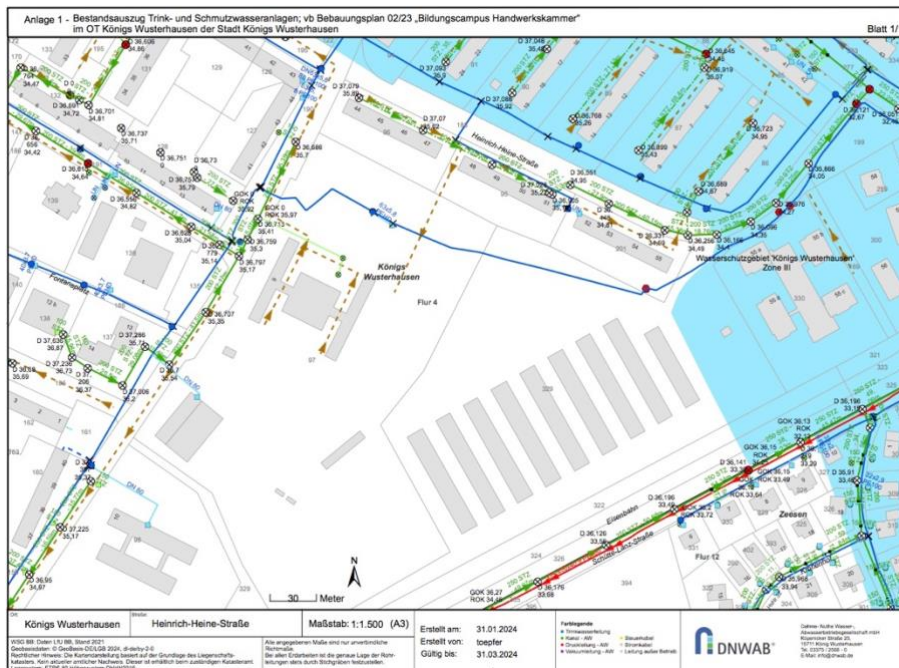
3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt in ca. 300 m Entfernung östlich des Plangebiets an der Cottbuser Straße (Bushaltestelle Cottbuser Straße).

3.6 Technische Infrastruktur

3.6.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser ist aus den vorhandenen öffentlichen Anlagen im Zuständigkeitsbereich des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV) grundsätzlich im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten gesichert. Trink- und schmutzwasserseitig wird das Plangebiet über Leitungen in der Heinrich-Heine-Straße erschlossen. Ob zusätzliche netzverstärkende Maßnahmen notwendig sind, kann erst nach Vorliegen der notwendigen Angaben zum Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall eines konkreten Vorhabens geprüft werden.



Leitungsbestand und Trinkwasserschutzzone (Ohne Maßstab)⁶

Der nördliche Randbereich des Plangebiets wird von einer Trinkwasserleitung AZ DN 300/ PE-HD da 355 x 32,2 mm gequert. Für die Trinkwasserleitung ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des MAWV eingetragen.

Die Erschließung mit Strom erfolgt über in der Heinrich-Heine-Straße vorhandene Leitungen.

Durch das Plangebiet verläuft zwischen zwei Garagenzeilen in Nord-Süd-Richtung eine Fernwärmeleitung in Trägerschaft der WKW Wärmeversorgungs-gesellschaft Königs Wusterhausen mbH. Bei der Trasse handelt es sich um eine neu verlegte Stahlleitung DN80. Sie liegt in einer Tiefe von ca. 1 m mit ca. 0,8 m Überdeckung.

⁶ Märkischer Abwasser- und Wasserzweckverband, Stellungnahme vom 31. Januar 2024



Fernwärmeleitung (Ohne Maßstab)⁷

3.6.2 Löschwasser

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

Für die Löschwasserversorgung ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis drei Vollgeschosse) ein Grundsatz von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 96 m³/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden zu gewährleisten. Die nächste normgerechte Entnahmestelle (Hydrant) darf sich maximal 300 m von jedem Gebäudeteil entfernt befinden. Zur Deckung der Löschwasserversorgung können u. U. Brunnen bzw. andere geeignete Anlagen errichtet werden, deren Ausführung den geltenden Vorschriften entsprechen müssen. Die notwendigen Stell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen den geltenden Vorschriften entsprechen und flächenmäßig nachgewiesen werden.

4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Regionalplanung

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

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

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Die Planung entspricht § 5 Abs. 2 LEPro 2007, der die Ausschöpfung bislang nicht genutzter Potenziale im Innenbereich vorgibt.

⁷ Dahme-Nuthe Wasser-, Abwasserbetriebsgesellschaft mbH (DNWAB), Oktober 2024

4.1.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

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

Der LEP HR weist der Stadt Königs Wusterhausen gemäß Ziel Z 3.6 die Funktion eines Mittelzentrums zu. In den Mittelzentren sind gemäß Z 3.6 (4) die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Die vorgesehene Planung entspricht dem Grundsatz G 5.1, gemäß diesem die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

4.1.3 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Der integrierte Regionalplan liegt bisher nur im Entwurf aus dem Jahre 1999 vor. Damals wurde ein Plan erarbeitet, der insgesamt 65 verschiedene Signaturen für die Raumnutzung (Planungskategorien) enthält. Charakteristisch waren die sehr differenzierten Freiraumausweisungen, die u.a. jeweils Vorrang- und Vorbehaltsflächen für Natur und Landschaft, Wald, Landwirtschaft, Rohstoffsicherung und Wasserwirtschaft beinhalteten.

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

Nach der Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg vom 1. April 2020 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald die beschlossene Aufstellung des Integrierten Regionalplanes Lausitz-Spreewald und die beschlossene Gliederung bekannt gemacht.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen (rechtswirksam seit dem 23. Oktober 2003) wird das Plangebiet in weiten Teilen als Wald dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung von einer Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahme M 12 - Waldrandentwicklung und Neuanlage von Wald). Der nordöstliche Bereich, über den die Zufahrt an die Heinrich-Heine-Straße gewährleistet werden soll, wird als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Derzeit widerspricht die Planung damit den Darstellungen des rechtswirksamen FNP.

Im Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen, der sich derzeit in Aufstellung befindet, soll das Plangebiet entsprechend den Festsetzungen des B-Plans als Sondergebiet dargestellt werden. Damit könnte der B-Plan dann aus dem FNP entwickelt werden.

Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein B-Plan, der von Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der FNP muss im Wege der Berichtigung angepasst werden.



Rechtswirksamer Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen (Ausschnitt ohne Maßstab)⁸

4.3 Gestaltungssatzungen

Die Geltungsbereiche der Gestaltungssatzungen für die Neubaugebiete TB I-III grenzen unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet an. Das Plangebiet selbst ist von diesen Gestaltungssatzungen jedoch nicht betroffen.

4.4 Sonstige kommunale Satzungen

Insbesondere folgende kommunale Satzungen und Verordnungen sind in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten:

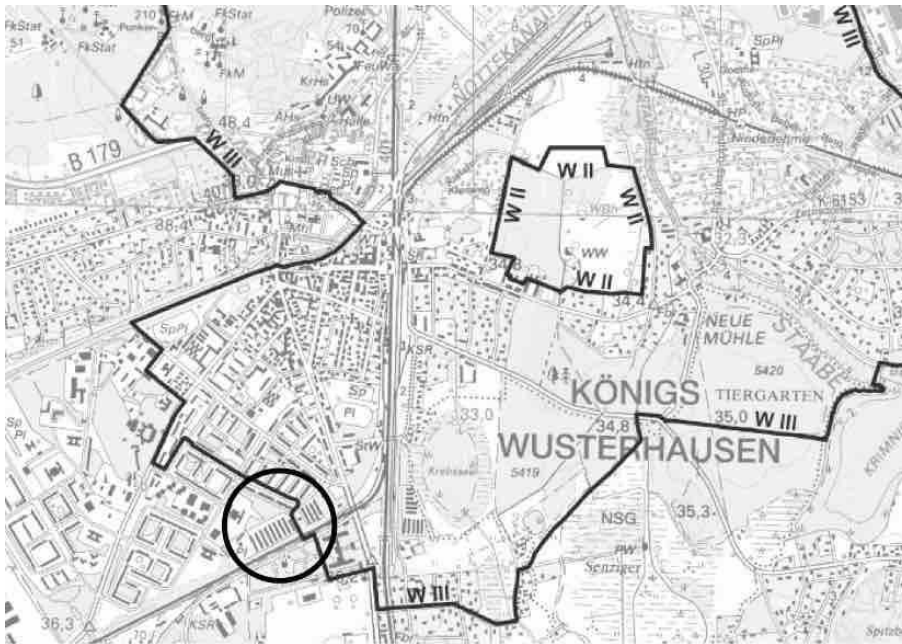
- Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen, 14. März 2024
- Satzung der Stadt Königs Wusterhausen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), 6. Dezember 2004
- Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen, 10. Juli 2014

4.5 Wasserschutzgebiet

Der nördliche Teil des Plangebiets wird von der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets „König Wusterhausen“ tangiert. Auf die Schutzbestimmungen innerhalb der Schutzzone und deren Einhaltung wird hingewiesen. Das Wasserschutzgebiet wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung wurde zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich Königs Wusterhausen durch Verordnung vom 13. März 2009 ein Wasserschutzgebiet festgesetzt. Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in den Fassungsbereich (Zone I), in die engere Schutzzone (Zone II) sowie die weitere Schutzzone (Zone III). In der weiteren Schutzzone (Zone III) ist das Düngen mit bestimmten Düngemitteln, das Lagern von bestimmten Schlämmen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen, die das Grundwasser verunreinigen können verboten. Die Liste der Verbotstatbestände in der Zone III richtet sich nach § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Königs Wusterhausen.

⁸ Stadt Königs Wusterhausen

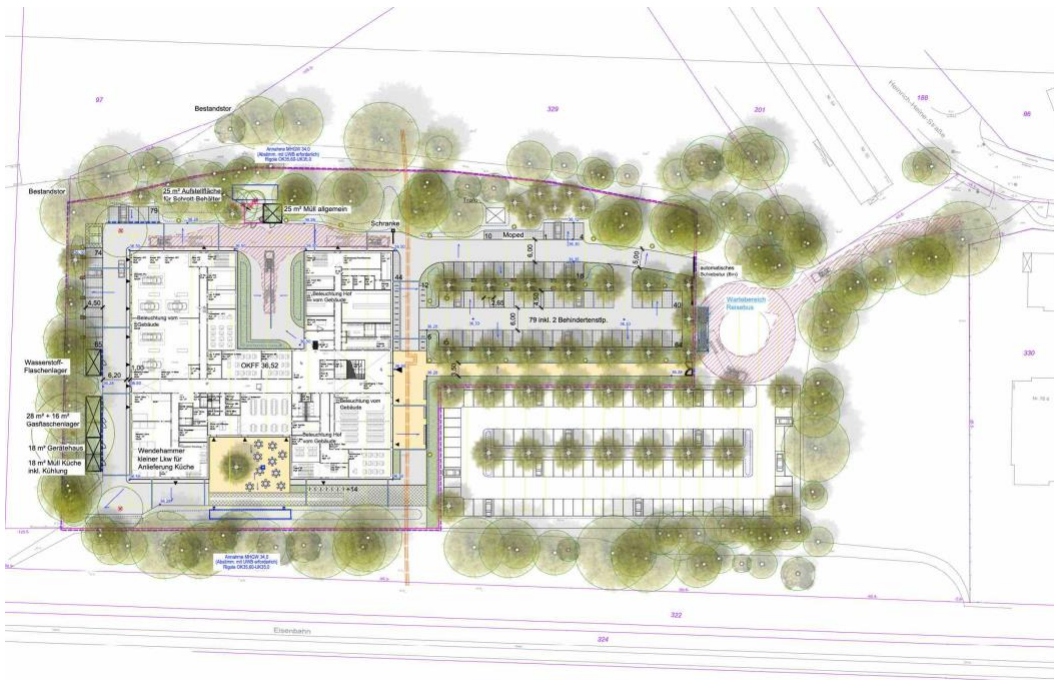


Übersichtskarte der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets KW (Ausschnitt ohne Maßstab)⁹

5 Bebauungsplan und städtebauliches Konzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich die Errichtung eines maximal dreigeschossigen Gebäudes zur Unterbringung von Bildungseinrichtungen der HWK Cottbus vor.



Städtebauliches Konzept¹⁰

Die HWK geht von ca. 40 Azubis und 120 Lehrgangsteilnehmern pro Tag aus. Am Standort sollen ca. 25 Beschäftigte tätig sein. Die gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen notwendigen Stellplätze werden in der notwendigen Anzahl auf dem Grundstück

⁹ Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz

¹⁰ Ahner Landschaftsarchitektur, Königs Wusterhausen, Januar 2025

untergebracht. Die durch Abriss der vorhandenen Garagen wegfallenden Stellplätze sollen durch die Errichtung von 117 ebenerdigen Stellplätzen ersetzt werden. Der vorhandene Baumbestand soll weitestgehend erhalten bzw. im Bereich der Stellplätze ergänzt werden.

5.2 Geltungsbereich

Der B-Plan Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“ setzt seinen Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB fest. Die Abgrenzung erfolgt so, dass mit dem B-Plan die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung des Bildungscampus der HWK Cottbus inklusive dessen Erschließung als auch die Anlage von Stellplätzen gesichert werden können.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Bildungscampus Handwerkskammer“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Errichtung von Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung der Handwerkskammer Cottbus einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen im Rahmen dieser Nutzungen. Zulässig sind:

- Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Büros- und Werkstätten,
- Unterrichts-, Seminar- und Konferenzräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Nutzungen des Bildungscampus zugeordnet sind,
- Stellplätze und Nebenanlagen für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

TF 1.1 Im Sondergebiet „Bildungscampus Handwerkskammer“ sind folgende Nutzungen zulässig:

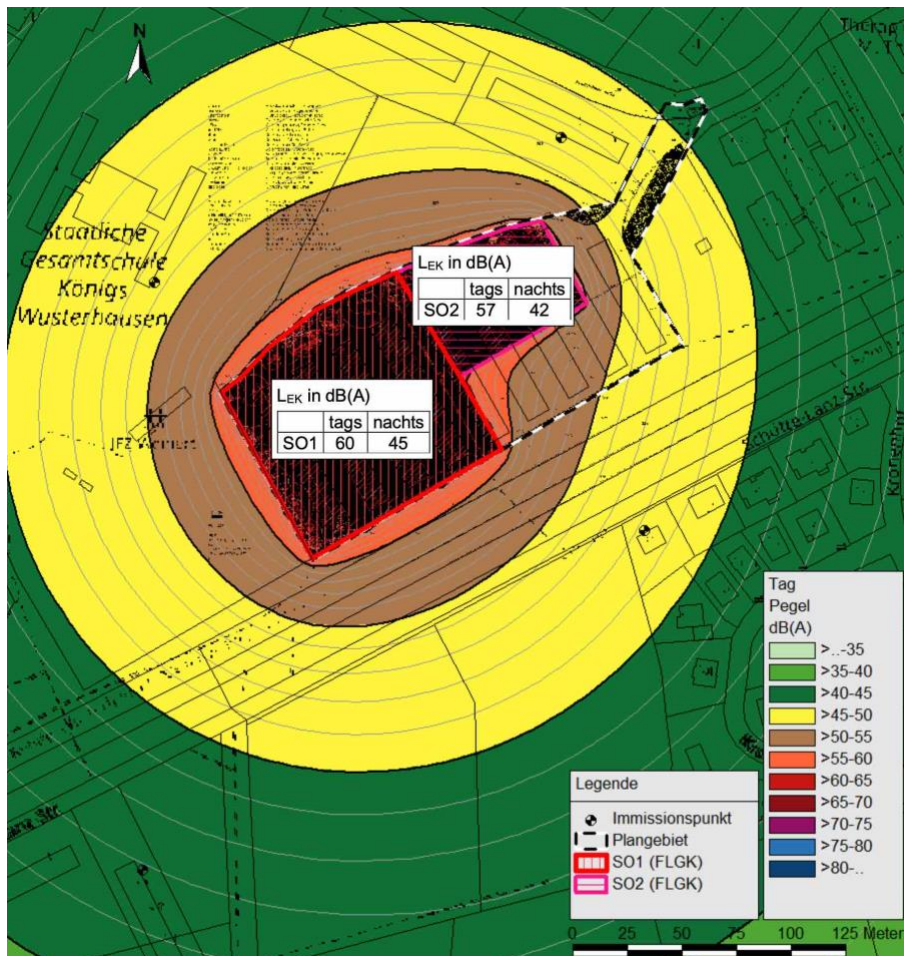
- Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Büros- und Werkstätten,
- Unterrichts-, Seminar- und Konferenzräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen und Zimmer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Nutzungen des Bildungscampus zugeordnet sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden auf Grundlage einer Geräuschkontingentierung¹¹ für die Sondergebietsflächen zulässige Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 festgelegt.

Die für das Plangebiet zu Grunde gelegten Geräuschkontingente führen an den zu schützenden Nutzungen in der Nachbarschaft zu Schallimmissionen, die die jeweils maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags und nachts um mindestens 6 dB unterschreiten. Eine theoretisch mögliche Vorbelastung durch andere gewerbliche Nutzungen oder Anlagen im Umfeld ist damit berücksichtigt.

¹¹ Geräuschkontingentierung zum B-Plan Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 7. Februar 2025



Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel¹²

Die Unterteilung in die Teilflächen T1 und T2 berücksichtigt die vorliegenden Planungen für den Bildungscampus, die geräuschrelevante Tätigkeiten und Anlagen (z. B. Werkstätten, Anlagentechnik, Verladungen etc.) im westlichen Teil des Plangebiets vorsehen, während im Nordosten lediglich der Parkverkehr sowie die Durchfahrt von Fahrzeugen erfolgt. Das für die Teilfläche T1 festgesetzte Geräuschkontingent von 60 dB(A) im Tageszeitraum macht gewerbetypische Nutzungen möglich und ist damit großzügig bemessen für die geplanten Nutzungen (Lehr-Werkstätten, Anlagentechnik etc.). Da im Bereich der Teilfläche T2 lediglich Park- und Fahrbewegungen vorgesehen sind, ist hier ein geringeres Geräuschkontingent von 57 dB(A) für den Tag angemessen. Aufgrund der geplanten Nutzungen (Bildungscampus) sind während der Nacht keine geräuschrelevanten Tätigkeiten auf der SO-Fläche zu erwarten, so dass die festgesetzten Geräuschkontingente für die Nacht keine Einschränkung für die Planungen darstellen.

Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung o. ä. eines entsprechend qualifizierten Büros nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

¹² Geräuschkontingentierung zum B-Plan Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 7. Februar 2025

TF 1.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
T1	60 dB(A)	45 dB(A)
T2	57 dB(A)	42 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse definiert. Ergänzt wird dies um die zulässige Höhe baulicher Anlagen.

5.4.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Diese darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Nur so können die notwendigen Stellplätze inkl. Zufahrten und sonstigen baulichen Anlagen die zum Betrieb des Bildungscampus erforderlich sind untergebracht werden. Deren Unterbringung kann so ein flexibler Rahmen gesetzt werden.

TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO

5.4.2 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden im Plangebiet maximal drei Vollgeschosse (gemäß § 2 Abs. 4 BbgBO in der Fassung vom 17. September 2008¹³) zugelassen. Vollgeschosse sind demnach alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung von Geschosshöhen, wie z. B. für Werkstätten (Geschosshöhe 5 m, lichte Höhe ca. 4,5 m) wird die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) mit OK 51 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhe darf durch technische Aufbauten z. B. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen um maximal 2 m überschritten werden.

TF 3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m überschritten werden.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.5.1 Bauweise

Im festgesetzten Sondergebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine

¹³ Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Definition des Begriffs des Vollgeschosses mehr. § 88 Abs. 2 BbgBO verweist auf die Definition in der Bauordnung von 2008.

Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden. Auch die nördlich angrenzend stehenden Wohngebäude erreichen eine Länge von über 50 m. Der Errichtung von Gebäuden zu Zwecken der Bildung, welche oftmals längere Baukörper vorsehen, wird damit ein größtmöglicher Freiraum eröffnet. Die maximale Länge von Gebäuden ergibt sich aus der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

TF 4 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.
§ 22 Abs. 4 BauNVO

5.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche können die zum Betrieb des Bildungscampus notwendigen baulichen Anlagen, d. h. das Hauptgebäude und die notwendigen Nebengebäude wie bspw. Gasflaschenlager und Müll, frei angeordnet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so abgegrenzt, dass der Erhalt des vorhandenen Baumbestands überwiegend gesichert werden kann.

Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

TF 5 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

5.6 Verkehrsfläche

Sowohl der im Plangebiet liegende Teil der Heinrich-Heine-Straße inklusive des straßenbegleitenden Gehwegs als auch die in das Gebiet ragende und zur Erschließung des Bildungscampus der Handwerkskammer und der privaten Stellplätze (s. 5.7 Fläche für Stellplätze) dienende Fläche werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche ist so dimensioniert, dass sie die Durchfahrt großer Fahrzeuge und die Anlage eines Wendekreises mit einem Durchmesser von 26 m, für das Wenden dreiachsiger Müllfahrzeuge o. Ä. zulässt. Die Aufteilung des Straßenraums ist dabei nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.7 Fläche für Stellplätze

Die südlich an die Verkehrsfläche angrenzende Fläche wird zur Unterbringung notwendiger Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Innerhalb dieser ist die Anlage von 117 privaten Stellplätzen für an das Plangebiet im Norden angrenzende Wohngebiete vorgesehen. Diese werden durch den Abriss der heute noch im Plangebiet stehenden Garagen erforderlich.

TF 6 Die Fläche für Stellplätze dient der Errichtung von privaten Stellplätzen für an das Plangebiet angrenzende Wohngebiete.
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.8.1 Geh- und Fahrrecht

Zur Sicherung der Pflege des südlich des Plangebiets liegenden Waldes durch die Stadt Königs Wusterhausen wird zwischen den Punkten ABCDEFGHIA eine Fläche GF festgesetzt, innerhalb der durchgängig zwischen den Punkten AB und GH eine 4 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Königs Wusterhausen zu belasten ist.

TF 7.1 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIA ist zwischen den Punkten AB und GH durchgängig eine 4 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Königs Wusterhausen zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.8.2 Leitungsrecht

Die durch das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fernwärmeleitung darf nicht überbaut werden und muss jederzeit zugänglich sein. Diesbezüglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB beiderseits der Leitung zwischen den Punkten JKLMNOPQJ eine Fläche L festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der WKW Wärmeversorgungsgesellschaft Königs Wusterhausen mbH zu belasten ist.

TF 7.2 Die Fläche L ist zwischen den Punkten JKLMNOPQJ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der WKW Wärmeversorgungsgesellschaft Königs Wusterhausen mbH zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.9 Öffentliche Grünflächen

Die innerhalb des Plangebiets im Bereich der Zufahrt liegenden baumbestandenen Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünflächen festgesetzt, auf denen der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist (s. 5.12.2 Erhaltung von Bäumen).

5.10 Fläche für Wald

Der östliche Teil des Flurstücks 329 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB im Bestand als Fläche für Wald festgesetzt. Mit der Festsetzung soll klargestellt werden, dass ein Puffer zur nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung gesichert wird.

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

5.11.1 Flächenbefestigungen

Um natürliche Versickerungsvorgänge zu ermöglichen, sind Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB so zu befestigen, dass das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche versickern kann. Flächenbefestigungen von Stellplätzen sind mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Pflastersteine mit Fugenabstand von 1 - 3 cm, Rasengittersteine oder Schotterrasen) zu befestigen.

TF 8.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.11.2 Artenschutz

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt. Die ökologische Baubegleitung begleitet den Abriss der Gebäude und befestigten Flächen, die Entfernung der Gehölze sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF- Maßnahmen. Desweiteren weist die ÖBB die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen ein und kontrolliert die Umsetzung der Maßnahmen durch die Baufirmen.

Beseitigung von potenziellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der geplanten Bauflächen vorhandenen Gebäude und Schotterflächen sowie Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können. Aus Gründen des Artenschutzes wird als Zeitraum der Beseitigung der 1. Dezember bis 20. Februar des Jahres festgesetzt (da ab 21. Februar Beginn bzw. 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube, da Brutvogel im Plangebiet).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach dem Rückbau der bebauten Flächen sowie der Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflock sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte ein Rückbau der bebauten Flächen sowie eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Garagen und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Ausweichnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG, bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Fledermäuse

Da nicht alle Garagen von innen begangen werden konnten, wird eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt, die vor dem Abriss die Garagen auf Fledermausquartiere kontrolliert. Sollten Fledermausquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit

der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald abzuklären. Die Baumaßnahme führt demnach bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der ÖBB zur keiner Verletzung oder Tötung von Tieren bzw. zu keiner Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.

Hornissen und Wespen

Die im Plangebiet gefundenen Hornissen- und Wespennester sind außerhalb der Reproduktionszeit der Arten zu entfernen, da eine neuerliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Reproduktionszeit beginnt im April des Jahres und dauert bis Ende Oktober (1. April bis 31. Oktober). Beeinträchtigungen der Art sind dann nicht zu erwarten.

Einfriedungen

Zur Sicherung von Querungsmöglichkeiten für Kleintiere und zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Insekten werden geschlossene Einfriedungen (z. B. Mauern oder Zaunsockel) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgeschlossen.

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zaunfelder müssen ohne Bodenanschluss hergestellt werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.12 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Zur Schaffung neuer Biotopstrukturen, zur Einbindung des Baugebiets in das Ortsbild und in die Landschaft sowie zur Entwicklung der örtlichen Fauna, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern getroffen.

Um in immer trockener werdenden Zeiten ein Einwurzeln der Pflanzen zu beschleunigen, um Wasser auch aus tieferen Bodenschichten aufnehmen zu können, werden Mindestqualitäten für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im B-Plan festgesetzt.

Bäume sind wichtige Sauerstoff- und Schattenspenden und damit für ein gesundes Klima relevant. Außerdem bieten sie Lebensräume für eine große Anzahl von Tieren (z. B. Vögel). Da durch die Baumaßnahme Bestandsbäume verloren gehen können, muss im Plangebiet ein angemessener Ersatz durch Neupflanzungen gewährleistet werden.

5.12.1 Anpflanzen von Bäumen

Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Um die kleinklimatischen Bedingungen zu verbessern und die Luft zu kühlen, wird festgesetzt, dass je angefangener 6 Stellplätze mindestens ein Baum auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen ist. Es sind Arten der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm (Höhe ca. 1,8 m), 3x verpflanzt (3xv), Stammumfang 16 cm (StU 16) zu pflanzen.

TF 9 Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5.12.2 Erhaltung von Bäumen

Die im Plangebiet entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen stehenden Bäume, die das Plangebiet zu angrenzenden Nutzungen abgrenzen und wertvolle Habitate bilden, sind zu erhalten. Diesbezüglich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB eine Fläche zum Erhalt von Bäumen festgesetzt.

Grundsätzlich ist bei der Fällung von Bäumen die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen zu beachten. Gemäß § 2 Abs. 1 Baumschutzsatzung werden die Bäume, Hecken, Sträucher und Feldgehölze im Geltungsbereich der Satzung im nachstehend bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Gemäß § 2 Abs. 2 Baumschutzsatzung sind u. a. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt. Dies trifft für die meisten im Plangebiet stehenden Bäume zu.

Gemäß § 4 Baumschutzsatzung ist es verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern. Gemäß § 6 Abs. 1 Baumschutzsatzung kann die Stadt Königs Wusterhausen im Einzelfall auf Antrag des Grundstückseigentümers, Erbbauberechtigten, Nutzungsberechtigten oder des Inhabers einer schriftlichen Vollmacht o. g. Personen Ausnahmen von den Verboten nach § 4 Baumschutzsatzung zulassen.

5.12.3 Pflanzliste

Für Baumpflanzungen sind Arten der Liste zu Ersatzpflanzungen der Stadt Königs Wusterhausen zu verwenden.

Pflanzliste

Großwüchsige Laubbäume	
Baumhasel, <i>Corylus colurna</i>	Roskastanie, <i>Aesculus hippocastanum</i>
Berg-Ulme, <i>Ulmus glabra</i>	Sand-Birke, <i>Betula pendula</i>
Bergahorn, <i>Acer pseudoplatanus</i>	Schwarzerle, <i>Alnus glutinosa</i>
Rotbuche, <i>Fagus sylvatica</i>	Schwedische Mehlbeere, <i>Sorbus intermedia</i>
Bruch-Weide, <i>Salix fragilis</i>	Speierling, <i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere, <i>Sorbus torminalis</i>	Silber-Linde, <i>Tilia tomentosa</i>
Hopfenbuche, <i>Ostrya carpinifolia</i>	Silber-Weide, <i>Salix alba</i>
Feldahorn, <i>Acer campestre</i>	Sommerlinde, <i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme, <i>Ulmus minor</i>	Spitzahorn, <i>Acer platanoides</i>
Gemeine Esche, <i>Fraxinus Excelsior</i>	Stiel-Eiche, <i>Quercus robur</i>
Grau-Erle, <i>Alnus incana</i>	Trauben-Eiche, <i>Quercus petraea</i>
Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>	Trauerweide, <i>Salix alba Tristis</i>
Holländische Linde, <i>Tilia x europaea</i>	Vogel-Kirsche, <i>Prunus avium</i>
Moor-Birke, <i>Betula pubescens</i>	Walnuss, <i>Juglans regia</i>
Platane, <i>Platanus acerifolia</i>	Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>
Robinie, <i>Robinia pseudoacacia</i>	Zerr-Eiche, <i>Quercus cerris</i>
Rotbuche, <i>Fagus sylvatica</i>	

Großwüchsige Nadelbäume	
Europäische Eibe, <i>Taxus baccata</i>	Schwarzkiefer, Schwarzföhre, <i>Pinus nigra</i>
Europäische Lärche, <i>Larix decidua</i>	Wald-Kiefer, Gemeine Kiefer, <i>Pinus sylvestris</i>
Douglasie, <i>Pseudotsuga menziesii</i>	Weißtanne, Edeltanne, <i>Abies alba</i>

5.13 Versickerung von Niederschlagswasser

Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz

(BbgWG) auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern. Gemäß § 4 Abs. 1 Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist Niederschlagswasser dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern. Vorrang vor der Ableitung hat immer die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser.

Gemäß Geotechnischer Voruntersuchung¹⁴ ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in den lokal anstehenden nichtbindigen Sanden unter Beachtung wasserrechtlicher Rahmenbedingungen und technischer Erfordernisse im Plangebiet denkbar, wobei eine unmittelbare Einleitung an Gebäuden auszuschließen ist, um die Gründungsbereiche nicht zu durchfeuchten.

Für die anstehenden Bodenschichten können auf Basis von Erfahrungswerten sowie unter empirischer Ableitung aus den Kornverteilungslinien für die Anthropogenen Auffüllungen Durchlässigkeiten von ca. $k_f = 10^{-4}$ bis 10^{-5} m/s und für die Sande Durchlässigkeiten von ca. $k_f = 3,4 \times 10^{-5}$ bis $1,1 \times 10^{-6}$ m/s angesetzt werden.

Bei Durchlässigkeiten von $k_f < 10^{-4}$ m/s kann gemäß DIN 18533-1 nicht ausgeschlossen werden, dass sich Staunässe/ Sickerwasser kurzzeitig bis zur Geländeoberkante aufstauen können. Durch die Anordnung einer Drainage kann der Bemessungswasserstand für die Gebäudeabdichtung ggf. technisch reguliert werden. Drainagemaßnahmen sind genehmigungspflichtig. Das wasserrechtliche Verfahren sollte frühzeitig mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden muss.

TF 10 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt zurückzuhalten und zu versickern.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

5.14 Immissionsschutz

5.14.1 Lärm

Durch die Umsetzung der Planung ist mit Lärm und damit mit Auswirkungen auf angrenzende sensible Nutzungen (Wohnen) zu rechnen. Um schädliche Auswirkungen auf diese zu minimieren bzw. zu vermeiden, wird das geplante Sondergebiet in Teilflächen T1 und T2 gegliedert, in denen sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach den von ihnen ausgehenden Emissionen richtet, um die Ansiedlung von Betrieben mit hohen Emissionen örtlich zu steuern und so sensible Nutzungen zu schützen (s. 5.3 Art der baulichen Nutzung).

5.14.2 Lichtemissionen

Um Auswirkungen auf Menschen und die Tierwelt zu minimieren ist zur Vermeidung von Lichtemissionen die Licht-Leitlinie¹⁵ des Landes Brandenburg in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten. Laut Licht-Leitlinie sollten folgende bewährte Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Lichtimmissionen beim Menschen durchgeführt werden:

1. Bei der Festlegung des Leuchtenstandorts ist darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die evtl. Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.

¹⁴ Gutachten Geotechnische Voruntersuchung, HPC AG, Fredersdorf, März 2024

¹⁵ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014

2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, sind zum Schutz der Nachbarschaft Blenden vorzusehen.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lagerplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche.
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleich bleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. ä.) verhindert werden.

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

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

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

6 Flächenbilanz

Gebiet	Fläche	GRZ	Zulässige Grundfläche (inkl. Überschreitung)	Geschos se	Mögliche Geschossfläche
Sondergebiet	12.719 m ²	0,4	5.110 m ² (10.220 m ²)	3	15.330 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.813 m ²				
Fläche für Stellplätze	3.659 m ²				
Öffentliche Grünfläche	475 m ²				
Fläche für Wald	2.748 m ²				
Summe	21.414 m²				

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Planung hat Auswirkungen auf bestehende Nutzungen. Die im Plangebiet vorhandenen Garagen sollen zu Gunsten der Neubebauung ab Anfang 2025 zurückgebaut werden. Als Ersatz sollen neue private Stellplätze angelegt werden.

7.2 Verkehr

Da das Plangebiet bislang schon zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt wurde, ist durch die Planung nur mit einem Anstieg durch Lieferverkehre, Busse etc. zu rechnen. Die Heinrich-Heine-Straße ist adäquat ausgebaut und kann das anfallende Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die verkehrlichen Auswirkungen wurden untersucht.¹⁶ Dabei wurde auch die geplante Erweiterung der westlich angrenzenden staatlichen Gesamtschule berücksichtigt.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ergibt keine wesentliche Belastungssteigerung aufgrund der Zusatzverkehre durch die Vorhaben.

Für den öffentlichen Personenverkehr liegen ebenfalls eine gute Erschließung sowie eine theoretisch ausreichende Reservekapazität vor, um das induzierte Verkehrsaufkommen abzuwickeln.

Der Straßenraum erfüllt im Allgemeinen durch die vorhandenen Gehwege, Querungshilfen sowie die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km pro Stunde die Anforderungen als Schulweg für eine Gesamtschule und das erhöhte Fußverkehrsaufkommen durch die Vorhaben.

Derzeit ist im Entwurf des Bebauungsplanes eine Zufahrt vorgesehen. Aufgrund der Breite der Zufahrt wird diese als ausreichend eingeschätzt. Schleppkurvennachweise sind für diese zwingend zu erbringen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“ und Erweiterung der staatlichen Gesamtschule bestehen keine groben Einwände gegen das Vorhaben. Es ergibt sich jedoch ein gewisser Handlungsbedarf, für welchen zur Abdeckung Maßnahmen empfohlen werden. Diese beziehen sich auf die Einrichtung von Querungshilfen und Warnbeschilderung auf angrenzenden Verkehrsflächen, Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs und die Einrichtung eines betrieblichen Mobilitätsmanagements.

7.3 Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets liegen in der Heinrich-Heine-Straße an. Die das Gebiet querende Fernwärmeleitung wird gesichert.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a BauGB als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7.4.1 Arten und Biotope

Die Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Bebauung ist mit einem geringen Verlust an Vegetationsstrukturen verbunden. Durch die Bewegung von Fahrzeugen ist die Vegetationsstruktur heute bereits gestört. Bei der Fällung von Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen zu beachten. Durch ergänzende Baum- und Strauchpflanzungen wird der Eingriff minimiert. Waldflächen werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

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

7.4.2 Boden, Wasser

Die Bebauung erfolgt auf teilweise versiegelten Flächen. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 zzgl. der möglichen Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 erhöht sich der Grad der Versiegelung. Durch Festsetzungen zur Bepflanzung sowie Flächenbefestigung von Stellplatzanlagen werden die Einschränkung von Bodenfunktionen vermindert sowie die Versickerungsfähigkeit gesichert. Dennoch können durch die zusätzliche Versiegelung Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der Boden durch die Bewegung von Fahrzeugen in weiten Teilen des Plangebiets bereits verdichtet wurde.

¹⁶ Verkehrsuntersuchung „Bildungscampus Handwerkskammer“ und Erweiterung der staatlichen Gesamtschule (ehemals Herderschule), PTV Transport Consult GmbH, Dresden, 3. Februar 2025

Mit der Baugrunderstellung sind ein Abtrag von Oberboden und eine Schädigung der Bodenstruktur und der Bodenfauna auf den nicht überbaubaren Flächen zu erwarten. Weitere potenziell baubedingte Beeinträchtigungen liegen in der Verdichtung von Boden und dem potenziellen Eintrag von Schadstoffen durch Baumaschinen.

Großflächige Beeinträchtigungen und somit Gefährdungen des Grundwassers sind innerhalb des Plangebiets schon vorhanden.

7.4.3 Klima, Luft

Da die Fläche durch die Lage an der Heinrich-Heine-Straße vorbelastet und im Bestand bebaut ist, werden nachhaltige kleinklimatische Beeinträchtigungen eher gering ausfallen. Es sind somit aufgrund der geplanten offenen Bebauungsstruktur und begrünten Freiräume nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft festzustellen.

7.4.4 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit baulich genutzt (Garagenkomplex). Durch den Abriss und den Neubau der Handwerkskammer kommt es zu einer Veränderung der Gebietsstruktur. Die Höhe der vorgesehenen Gebäude orientiert sich an der umgebenden Bestandsbebauung. Eine negative visuelle Wirkung auch auf weiter entfernt liegende Betrachterstandorte kann nicht ausgeschlossen werden. Der Verlust von Bäumen muss auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Nachhaltig negative Auswirkungen auf das Landschafts-/ Ortsbild werden nicht eintreten.

7.4.5 Mensch

Beeinträchtigungen vorhandener Wohnnutzungen im Umfeld sind durch die geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Durch eine Emissionskontingentierung werden mögliche Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen (Wohnen) im Umfeld des Plangebiets minimiert. Die Richtwerte der TA Lärm werden unterschritten bzw. eingehalten. Die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre, die das Maß der bisherigen Verkehre nicht überschreiten, nutzen die vorhandenen Straßen und stellen potenziell keine zusätzliche Lärmbelastung dar.

7.4.6 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird in einem Teilbereich von einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ) überlagert. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

7.4.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Ob und inwiefern bei Bauarbeiten Bodendenkmale im Plangebiet gefunden werden können, ist gegenwärtig nicht abschätzbar.

7.4.8 Bau- und anlagebeeinflusste Wechselwirkungen

Erhebliche sonstige Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch einerseits und den Schutzgütern Arten und Biotop, Wasser, Boden, Klima/ Luft, sowie Landschafts- und Ortsbild/ Erholung und Kultur- und sonstigen Sachgütern sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Durch die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich im Zuge der Nachverdichtung werden potenziell andere, unbebaute Flächen im Randbereich des Ortes vor neuer Flächeninanspruchnahme geschützt. Gesamtstädtisch betrachtet ist das Vorhaben damit positiv zu bewerten.

7.5 Bedarf an Infrastruktur

Durch die Planung wird kein Mehrbedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita, Schule, Hort) initiiert. Es wird keine Wohnnutzung festgesetzt.

7.6 Maßnahmen der Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.7 Kosten

Der Stadt Königs Wusterhausen entstehen durch die Planaufstellung Kosten, die durch den Veranlasser der Planung übernommen werden. Die Übernahme der Kosten wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen den Beteiligten geregelt.

8 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, S., ber. GVBl. I/13 Nr. 21, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)

Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I/97, Nr. 05, S.40), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24, S., ber. Nr. 40)

Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, Nr. 40, S. 779)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 29. April 2019 (GVBl. II/30, Nr. 35)

Teilflächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen, 23. Oktober 2003

9 Anlagen

9.1 Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

TF 1.1 Im Sondergebiet „Bildungscampus Handwerkskammer“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einrichtungen der Aus-, Fort- und Weiterbildung,
- Büros- und Werkstätten,
- Unterrichts-, Seminar- und Konferenzräume,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen und Zimmer für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die den Nutzungen des Bildungscampus zugeordnet sind.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

TF 1.2 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilflächen	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
T1	60 dB(A)	45 dB(A)
T2	57 dB(A)	42 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO

Grundflächenzahl

TF 2 Die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

§ 19 Abs. 4 Nr. 4 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

TF 3 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten um maximal 2 m überschritten werden.

§ 16 Abs. 2 BauNVO

Bauweise

TF 4 In der abweichenden Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Der gemäß § 6 Abs. 5 BbgBO notwendige Abstand zur Grundstücksgrenze muss eingehalten werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

TF 5 Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 23 Abs. 5 BauNVO

Fläche für Stellplätze

TF 6 Die Fläche für Stellplätze dient der Errichtung von privaten Stellplätzen für an das Plangebiet angrenzende Wohngebiete.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Geh- und Fahrrechte

TF 7.1 Innerhalb der Fläche ABCDEFGHIA ist zwischen den Punkten AB und GH durchgängig eine 4 m breite Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Königs Wusterhausen zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TF 7.2 Die Fläche L ist zwischen den Punkten JKLMNOPQJ mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der WKW Wärmeversorgungsgesellschaft Königs Wusterhausen mbH zu belasten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

TF 8.1 Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.2 Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF 8.3 Zaunfelder müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche einhalten. Der Stab- oder Maschenabstand von Einzäunungen muss mindestens 5 x 5 cm betragen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 9 Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens ein Baum der Pflanzliste in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16 auf Pflanzflächen zwischen den Stellplätzen oder am Rand der Stellplätze zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Versickerung von Niederschlagswasser

TF 10 Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück auf dem es anfällt zurückzuhalten und zu versickern.

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Pflanzliste

Großwüchsige Laubbäume	
Baumhasel, <i>Corylus columna</i>	Roskastanie, <i>Aesculus hippocastanum</i>
Berg-Ulme, <i>Ulmus glabra</i>	Sand-Birke, <i>Betula pendula</i>
Bergahorn, <i>Acer pseudoplatanus</i>	Schwarzerle, <i>Alnus glutinosa</i>
Rotbuche, <i>Fagus sylvatica</i>	Schwedische Mehlbeere, <i>Sorbus intermedia</i>
Bruch-Weide, <i>Salix fragilis</i>	Speierling, <i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere, <i>Sorbus torminalis</i>	Silber-Linde, <i>Tilia tomentosa</i>
Hopfenbuche, <i>Ostrya carpinifolia</i>	Silber-Weide, <i>Salix alba</i>
Feldahorn, <i>Acer campestre</i>	Sommerlinde, <i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme, <i>Ulmus minor</i>	Spitzahorn, <i>Acer platanoides</i>
Gemeine Esche, <i>Fraxinus Excelsior</i>	Stiel-Eiche, <i>Quercus robur</i>
Grau-Erle, <i>Alnus incana</i>	Trauben-Eiche, <i>Quercus petraea</i>
Hainbuche, <i>Carpinus betulus</i>	Trauerweide, <i>Salix alba Tristis</i>
Holländische Linde, <i>Tilia x europaea</i>	Vogel-Kirsche, <i>Prunus avium</i>
Moor-Birke, <i>Betula pubescens</i>	Walnuss, <i>Juglans regia</i>
Platane, <i>Platanus acerifolia</i>	Winterlinde, <i>Tilia cordata</i>
Robinie, <i>Robinia pseudoacacia</i>	Zerr-Eiche, <i>Quercus cerris</i>
Rotbuche, <i>Fagus sylvatica</i>	

Großwüchsige Nadelbäume	
Europäische Eibe, <i>Taxus baccata</i> Europäische Lärche, <i>Larix decidua</i> Douglasie, <i>Pseudotsuga menziesii</i>	Schwarzkiefer, Schwarzföhre, <i>Pinus nigra</i> Wald-Kiefer, Gemeine Kiefer, <i>Pinus sylvestris</i> Weißtanne, Edeltanne, <i>Abies alba</i>

9.2 Nachrichtliche Übernahmen

Trinkwasserschutzgebiet

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III des Wasserschutzgebiets „König Wusterhausen“. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und sonstigen Vorschriften sind zu beachten.

9.3 Hinweise

Bodendenkmale

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

Ökologische Baubegleitung

Während der Baumaßnahme wird eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) festgesetzt, die den Abriss der Gebäude und befestigten Flächen, die Entfernung der Gehölze sowie die festgesetzten und empfohlenen Vermeidungs-, Ausgleichs und CEF-Maßnahmen begleitet. Sie weist die beauftragten Baufirmen vor Ort und vor Baubeginn in die naturschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen ein und kontrolliert die Umsetzung der Maßnahmen durch die Baufirmen.

Beseitigung von potentiellen Nistplatzstrukturen vor Beginn der Brutzeit unter Beachtung des Artenschutzes

Vor Beginn der neuen Brutperiode sind die im Bereich der geplanten Bauflächen vorhandenen Gebäude und Schotterflächen sowie Vegetationsstrukturen zu entfernen, damit sich Vogelarten hier nicht mehr ansiedeln können. Aus Gründen des Artenschutzes wird als Zeitraum der Beseitigung der 1. Dezember bis 20. Februar des Jahres festgesetzt (da ab 21. Februar Beginn bzw. 30. November Ende Brutzeit Ringeltaube, da Brutvogel im Plangebiet).

Wurden die Vegetationsstrukturen vor Beginn der Brutperiode entfernt, kann vor Beginn der Brutperiode sofort mit dem Bau begonnen und der Bau auch innerhalb der Brutperiode fortgesetzt werden.

Um mit dem Baubeginn in der Brutperiode starten zu können, müssen nach dem Rückbau der bebauten Flächen sowie der Vegetationsentfernung bis zum Baubeginn in der Brutperiode alle betroffenen Bauflächen mit einem Warnband rot/weiß (Flutterband) abgesteckt werden, um eine Besiedelung durch bodenbrütende Vogelarten zu vermeiden. Dazu werden um die Bauflächen Pflöcke (Metall, Kunststoff oder Holz) angebracht. Die Pflöcke werden 70 – 80 cm über der Geländeoberkante mit Warnband versehen. Das Warnband sollte mindestens so lang wie der Pflöck sein und frei herabhängen oder aber die Pflöcke untereinander verbinden.

Sollte ein Rückbau der bebauten Flächen sowie eine Vegetationsentfernung vor Beginn der Brutzeit nicht möglich sein, der Baubeginn jedoch innerhalb der Brutzeit erfolgen, so sind vor Beginn der Bauarbeiten in der Brutperiode die Bauflächen nochmals durch einen Fachmann (z. B. ökologische Baubegleitung) auf das Vorhandensein von Tierarten oder deren Lebensstätten in Form einer einmaligen Begehung zu kontrollieren und das Ergebnis der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald mitzuteilen. Werden keine Tierarten oder deren Lebensstätten im Bereich der Bauflächen vorgefunden, so ist in Abstimmung mit der UNB eine Bebauung innerhalb der Brutperiode möglich. Es ist jedoch vor der Gehölzentfernung innerhalb der Brutperiode ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen. Desweiteren ist bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG bei der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald zu stellen.

CEF-Maßnahme Höhlen-/ Halbhöhlenbrüter

Bei Entfernung von Brutplätzen höhlen- oder halbhöhlenbrütender Arten im Bereich der Garagen und in den Bäumen im Plangebiet, sind vor Baubeginn und vor Beginn der Brutperiode Auswechnistplätze, in Form einer vorbeugenden funktionserhaltenden Maßnahme (CEF-Maßnahme), zu schaffen. Hier bietet sich das Aufhängen/ Aufstellen von Nistkästen im Umfeld der Baumaßnahme an, die der jeweiligen Art entsprechen. Dabei sind die spezifischen Ansprüche der einzelnen Vogelart hinsichtlich Ausführung, Dimensionierung (auch des Einfluglochs etc.) zu beachten.

Für jeden beseitigten Brutplatz sind zwei neue artgerechte Brutplätze vor Baubeginn vor Anfang der neuen Brutperiode neu anzulegen (hier Aufhängen von Nistkästen an Bäumen inner- oder außerhalb des Plangebiets usw.). Die konkreten Standorte sind unter Anleitung eines Artexperten (z. B. ökologische Baubegleitung) festzulegen und in einer Karte zu verorten und den geplanten Baumaßnahmen zuzuordnen. Zusätzlich ist eine Fotodokumentation einzureichen. Die Funktionsfähigkeit der Nistkästen ist für einen Zeitraum von 20 Jahren zu gewährleisten. Die Reinigung der Nistkästen ist jährlich zwischen November und März durchzuführen. Abhanden gekommene Nistkästen sind zu ersetzen. Die CEF-Maßnahmen sind zeitlich so durchzuführen, dass ihre Funktionsfähigkeit vor dem vorgesehenen Eingriff sichergestellt oder mit großer Sicherheit zu erwarten ist.

Kann die Wirksamkeit der CEF-Maßnahme nicht nachgewiesen werden, ist für die relevanten Vogelarten eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG, bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Fledermäuse

Vor dem Abriss der Garagen sind diese auf Fledermausquartiere zu kontrollieren. Sollten Fledermausquartiere festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der UNB des Landkreises Dahme-Spreewald abzuklären.

Hornissen und Wespen

Die im Plangebiet gefundenen Hornissen- und Wespennester sind außerhalb der Reproduktionszeit der Arten zu entfernen, da eine neuerliche Nutzung ausgeschlossen werden kann. Die Reproduktionszeit beginnt im April des Jahres und dauert bis Ende Oktober (1. April bis 31. Oktober).

Lichtemissionen

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

Satzungen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Stadt Königs Wusterhausen ist in ihrer derzeit gültigen Fassung zu beachten.

DIN-Normen

Die im B-Plan genannten Normen können in der Stadtverwaltung der Stadt Königs Wusterhausen eingesehen werden.

9.4 Gutachten

Geotechnische Voruntersuchung, HPC AG, Fredersdorf, 19. März 2024

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplans 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“ und Erweiterung der staatlichen Gesamtschule (ehemals Herderschule), PTV Transport Consult GmbH, Dresden, 3. Februar 2025

Prüfung der Umweltbelange, Büro für Umweltplanungen, Paulinenaue, Januar 2025

Geräuschkontingentierung zum B-Plan Nr. 02/23 „Bildungscampus Handwerkskammer“, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Höchberg/ Berlin, 7. Februar 2025