

**Gemeindevertretung Panketal**

Beschlussvorlage
öffentlich

Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
61 26 02; 10 24 07; 10 24 00 8	26.11.2025	PV-11-2022-10

Beratungsfolge	Datum	TOP	Stimmenverhältnis			einst.	mehrh.
			ja	nein	Enthalt.		
Ortsbeirat Zepernick	14.01.2026	13.					
Ortsentwicklungsausschuss Panketal	19.01.2026	12.					
Sozialausschuss Panketal	20.01.2026	10.					
Hauptausschuss Panketal	22.01.2026	16.					
Gemeindevertretung Panketal	27.01.2026	15.					

**Bebauungsplan 35P "Lauseberg" OT Zepernick; Billigung Entwurf zur Offenlage und Durchführung der Offenlage und TÖB-Beteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB**

**Bezug:** PV-11-2022 vom 29.03.2022 / Aufstellungsbeschluss B-Plan und Erarbeitung städtebauliches Gesamtkonzept, PMV-11-2022-1 vom 30.08.2022 / Sachstand städtebauliches Gesamtkonzept, PV-11-2022-2 gepl. 29.11.2022 – zurückgezogen / Konkretisierung Planungsziele für B-Plan 35P, PV-11-2022-3 vom 30.05.2023 / Konkretisierung Planungsziele für B-Plan 35P, PV-11-2022-4 vom 28.11.2023 / Städtebaulicher Vorvertrag, PMV-11-2022-5 vom 28.11.2023 / Sachstand Vorentwurf zum Scoping, PV-11-2022-6 vom 21.05.2024 / Durchführung frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit. PMV-11-2022-7 vom 25.02.2025 / Information über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung; PV-11-2022-8 / Beschluss zur Erarbeitung und Kostenbeteiligung Verkehrskonzept vom 25.3.2025; PV-11-2022-9 / Beschluss Bestätigung Planungsziel öffentlicher Grünflächen vom 14.10.2025

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 35P „Lauseberg“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, Planstand 12/2025 wird gebilligt.
2. Der Entwurf des B-Planes 35P „Lauseberg“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, Planstand 12/2025 sowie vorliegende umweltrelevante Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Auslegung informiert und an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen der sog. Offenlage hat eine öffentliche Informationsveranstaltung zu erfolgen.

**Problembeschreibung / Begründung:**

Vom 10.06.2024 bis 04.08.2024 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Mit Schreiben vom 27.05.2024 und Frist bis 01.07.2024 wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Bebauungsplanverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen (25 TÖB-Stellungnahmen und 124 Stellungnahmen der Öffentlichkeit) sind der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben worden (PMV-11-2022-7 v. 25.02.2025).

Auf der Grundlage dieser Hinweise wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung zur Offenlage erstellt. Gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB soll dieser Entwurf öffentlich ausgelegt werden bzw. die Stellungnahme zum Entwurf von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt werden.

Fortführung der Problembeschreibung – siehe Ergänzungsblatt

<b>Auswirkungen auf Umwelt- und Klima</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Begründung: siehe Umweltbericht		

Finanzielle Auswirkungen			<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)						
EUR						
Veranschlagung			<input type="checkbox"/> Ja		<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Haushaltsjahr	Produktkonto	Gesamtansatz laut Haushaltsplan	davon in diesem Produktkonto für die zu beschließende (Teil-) Maßnahme eingeplant		voraussichtl. tatsächlich entstehende Kosten für die zu beschließende Maßnahme	
		- EUR -	- EUR -		- EUR -	

Wiedervorlagetermin: im B-Planverfahren
Umsetzungstermin: im B-Planverfahren

Verfasser/ Mitzeichner	Nagel	FDL	FBL I	FBL II	FBL III	Eigenbetrieb	Rechtsamt
Datum	16.12.25	16.12.25	16.12.25	16.12.25	16.12.25	17.12.25	16.12.25
Unterschrift	gez. Nagel	gez. Pladeck	gez. Meyer-Klepsch	gez. i.V. Folk	gez. Lehnert	gez. Rinne	gez. Knop

gez. Wonke

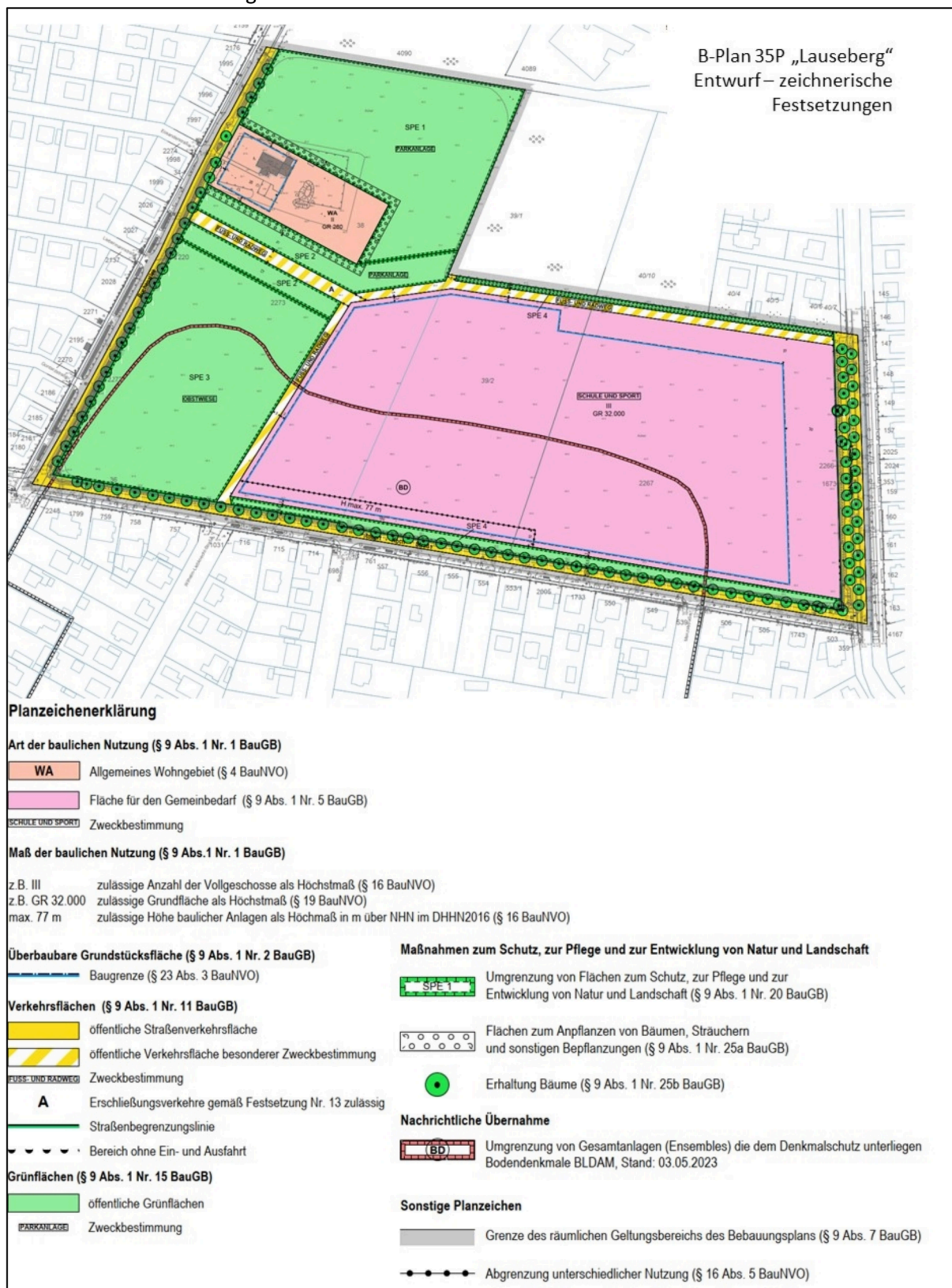
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Anlagen** – diese werden nur in der digitalen Fassung der Beschlussvorlage beigelegt. Sollten Ausdrucke benötigt werden, so können sich die Gemeindevertreter\*Innen an den FD Orts- und Umweltplanung wenden.

- I. B-Plan 35P „Lauseberg“ – Teil A-zeichnerische Festsetzungen und Teil B-textliche Festsetzungen, Stand 12/2025
  - II. B-Plan 35P „Lauseberg“ – Begründung inkl. Umweltbericht, Stand 12/2025
  - III. Übersicht Beschlüsse und Mitteilungsvorlage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 35P „Lauseberg“
  - IV. Befreiung von den Verboten des Wasserschutzgebietes Zepernick nach § 52 WHG, 9. 12.2024
- 
1. Karte Prüfung Standortalternativen, Stand 18.12.2024
  2. Regenwasserbeseitigungskonzept B-Plan Lauseberg Panketal OT Zepernick, BEV Ingenieure, Königs Wusterhausen, August 2025
  3. Verkehrstechnische Untersuchung – Verkehrskonzept Bebauungsplan Nr. 35P „Lauseberg“, Gemeinde Panketal OT Zepernick Neubau Gymnasium Panketal, Schlothauer & Wauer, Berlin, 12/2025
  4. Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 P "Lauseberg" im Ortsteil Zepernick der Gemeinde Panketal, ALB Akustiklabor Berlin, Stand 09/2025
  5. Artenschutzbeitrag, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten Dipl.-Ing. Heiko Menz, Februar 2024
  6. Stellungnahme zum Vorkommen des Kranichs im Plangebiet, Ingenieurbüro für faunistische Gutachten Dipl.-Ing. Heiko Menz, Juni 2024
  7. Versorgungskonzept Trinkwasser und Schmutzwasser, B-Plan Lauseberg Panketal OT Zepernick, BEV Ingenieure, Königs Wusterhausen, Juli 2025
  8. Geotechnischer Untersuchungsbericht, WILAB Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co.KG, März 2022
  9. Artenschutzrechtliche Potentialanalyse Gymnasium Panketal, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Januar 2023
  10. Gymnasium Panketal - Gutachten zur Befreiung von den Verboten nach § 52 WHG, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Februar 2024
  11. Hydrologisches Gutachten Bebauungsplan 35P "Lauseberg", Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, August 2024
  12. Hydrologische Berechnungen für Baumrigolen, Bebauungsplan 35P "Lauseberg", Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Juni 2025
  13. Fachgutachterliche Stellungnahme zur Trinkwasserversorgung im Rahmen des Vorhabens „B-Plan 35P“, PICON GmbH, März 2024
  14. Städtebauliches Konzept, 'Neues Gymnasium Zepernick', Bericht, Herwarth + Holz, Planung und Architektur, Oktober 2022

## Übersicht zeichnerische und textliche Festsetzungen

Der Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) 35P „Lauseberg“ sieht die nachfolgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vor.



Textliche Festsetzungen:

Art der Nutzung

- Nr. 1: Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken und Zwecken des Schulsports dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
- Nr. 2: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Turnhalle durch den Vereinssport ist zulässig.
- Nr. 3: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.
- Nr. 4: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind Anlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie der Wasserver- und Entsorgung dienen (beispielsweise ein Speicherbauwerk für die Zwischenspeicherung und Ableitung von Abwasser) zulässig. Zum Zwecke der Verwertung (Nutzung) von Niederschlagswasser als Brauch- und/oder Beregnungswasser sind Zisternen zulässig.
- Nr. 5: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von Haupt- und Nebenanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Es ist darüber hinaus zulässig, offene Stellplatzanlagen zum Zwecke der Nutzung solarer Strahlungsenergie zu überdachen. Die Regelung zur Zulässigkeit untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
- Nr. 6: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der Nutzung

- Nr. 7: Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche (GR) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu 230 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- Nr. 8: Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind Dachaufbauten nur in Form von technischen Anlagen (z. B. Aufzugsüberfahrten, Photovoltaikanlagen) zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m über Dachhaut nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um die Hälfte ihrer Eigenhöhe von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt sein.

Überbaubare Grundstücksfläche

- Nr. 9: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind
1. Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4 sowie
  2. ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nr. 10: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten

Nr. 11: Von den Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal kann abgewichen werden, wenn die Doppelnutzung bzw. zeitlich versetzte Nutzung von Stellflächen, die durch die Schul- bzw. Vereinssportnutzung bedingt ist, nachgewiesen wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß gültiger Stellplatzsatzung kann entsprechend um die Anzahl der doppelgenutzten Stellplätze reduziert werden.

Nr. 12: Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist an der Schönower Straße und an der Robert-Koch-Straße je eine Zufahrt zulässig. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Robert-Koch-Straße mit der Bezeichnung SPE 4 darf für diese Zufahrt unterbrochen werden.

Nr. 13: Die mit „A“ bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg darf als untergeordnete Grundstückszufahrt für die Gemeinbedarfsfläche genutzt werden.

Nr. 14: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Nr. 15: In der Schönower Straße, Buchenallee sowie der Robert-Koch-Straße sind die Baumreihen zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Baumbestände im Bereich der gemäß Festsetzung Nr. 12 zulässigen Zufahrten sowie im Einmündungsbereich der Fuß- und Radwege.

Nr. 16: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind die nicht überbaubaren Flächen zu einem Anteil von mindestens 50 % gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Sträucher sind als Pflanzmaterial Gehölze ohne Ballen, Höhe 100 -150 cm zu verwenden. Die Verwendung der beigefügten Pflanzliste 2 wird empfohlen.

Nr. 17: Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter und klimaresistenter Baum, mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Bäumen der beigefügten Pflanzliste 1 wird empfohlen.

Nr. 18: Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 60 % der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis max. 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.

Nr. 19: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE 1 ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen und als extensive Mähwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflege der Wiese hat als zweischürige Mahd zu erfolgen. Zusätzlich sind 61 gebietsheimische, standortgerechte und klimaresistente Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen

und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind als Baumgruppen zu jeweils 10 bis 15 Bäumen zusammenzufassen. Der Abstand zwischen den Neupflanzungen und den Bestandsbäumen im öffentlichen Straßenraum muss min. 7 m betragen. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 wird empfohlen.

- Nr. 20: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE 2 ist flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen und als extensive Mähwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind sieben gebietsheimische, standortgerechte und klimaresistente Laubbäume der Pflanzqualität Hochstamm (Parkbaum), 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20-26 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, davon vier nördlich und drei südlich des Fuß- und Radwegs. Der Abstand zwischen den Neupflanzungen und den Bestandsbäumen im öffentlichen Straßenraum muss min. 7 m betragen. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten 1 wird empfohlen.
- Nr. 21: Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE 3 ist als Streuobstwiese zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 155 Obstbäume als Hoch- /Halbstamm, StU 14-20 cm, mit Drahtballen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist darüber hinaus flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen und als extensive Mähwiese zu entwickeln. Der Abstand zwischen den Neupflanzungen und den Bestandsbäumen im öffentlichen Straßenraum muss min. 7 m betragen.
- Nr. 22: Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung SPE 4 sind flächendeckend mit einer gebietsheimischen, regionalen Saatgutmischung für artenreiche Biotopflächen mittlerer Standorte einzusäen und als extensive Mähwiese zu entwickeln.
- Nr. 23: Innerhalb der mit SPE 1 und 2 bezeichneten Flächen ist entlang der Grenze des allgemeinen Wohngebiets eine 5 m breite Strauch- und Heckenpflanzung anzulegen. Zu verwenden sind Sträucher, vier Triebe, Höhe 70-100 cm, Pflanzabstand, 1m x 1m. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste 2 wird empfohlen.
- Nr. 24: Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ ist die Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

#### Entwässerung, Trinkwasserschutz

- Nr. 25: Die Wasserbilanz des Plangebiets im derzeitigen unbebauten Zustand ist entsprechend dem Merkblatt 102 Teil 4 der Deutschen Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-Merkblatt 102-4) zu ermitteln. Die Wasserbilanz des Plangebiets im Zustand nach Errichtung der geplanten Bebauung darf maximal 5 % von der ermittelten Wasserbilanz gemäß Satz 1 abweichen. Ein diesbezüglicher Nachweis ist durch den Bauherrn gegenüber der unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim zu führen. Das Merkblatt 102 Teil 4 der Deutschen Gesellschaft für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-Merkblatt 102-4) wird in der Gemeindeverwaltung Panketal zur Einsicht bereitgehalten und kann während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Nr. 26: Von den gemäß Festsetzung Nr. 17 anzupflanzenden Bäumen sind mindestens 12 innerhalb von Baum-Rigolen zu pflanzen. Die Baum-Rigole ist mit einem durchwurzelbaren Bodenvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup>, bei einer Mindestdtiefe von 1,5 m, herzustellen.

#### **Festsetzungen - Erläuterungen**

Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes knapp erläutert. Eine ausführliche Erläuterung ist in der Begründung (Anlage II) enthalten. Anlass des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht für den Bau eines neuen Gymnasiums. Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan vorgesehene Wettkampfbahn Typ C ist nicht mehr als Planungsziel enthalten.

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### Art der baulichen Nutzung

Es wird eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, die entsprechend der Zweckbestimmung der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen für schulische Zwecke und Zwecke des Schulsports inkl. der erforderlichen Nebenanlagen (Stellplätze, Schulhof etc.) sowie Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Abwasser etc.) dient. Diese Einrichtungen sind auch für außerschulische Nutzungen (Bildung, Soziales, Kultur, Vereinssport). Die Außensportanlagen stehen nicht für außerschulische Nutzungen zur Verfügung.

Das bestehende Wohngrundstück (Buchenallee 97) wird in Ergänzung der gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiete ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In Abstimmung mit den Eigentümern wird dieses Allgemeine Wohngebiet auf dem tatsächlichen Flurgrundstück festgesetzt. Die Eigentümer dieses Privatgrundstücks werden die bisher falsch genutzten Bereiche zurückbauen.

#### Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche dürfen max. 32.000qm überbaut oder versiegelt werden. Diese Fläche ist als Maximum anzusehen und darf auch nicht durch Nebenanlagen etc. überschritten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird entsprechend des Bestandes inkl. Entwicklungsoption eine Grundfläche von 260qm sowie zusätzlich 230qm für Nebenanlagen ermöglicht.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Durch Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstücksgrenzen festgesetzt.

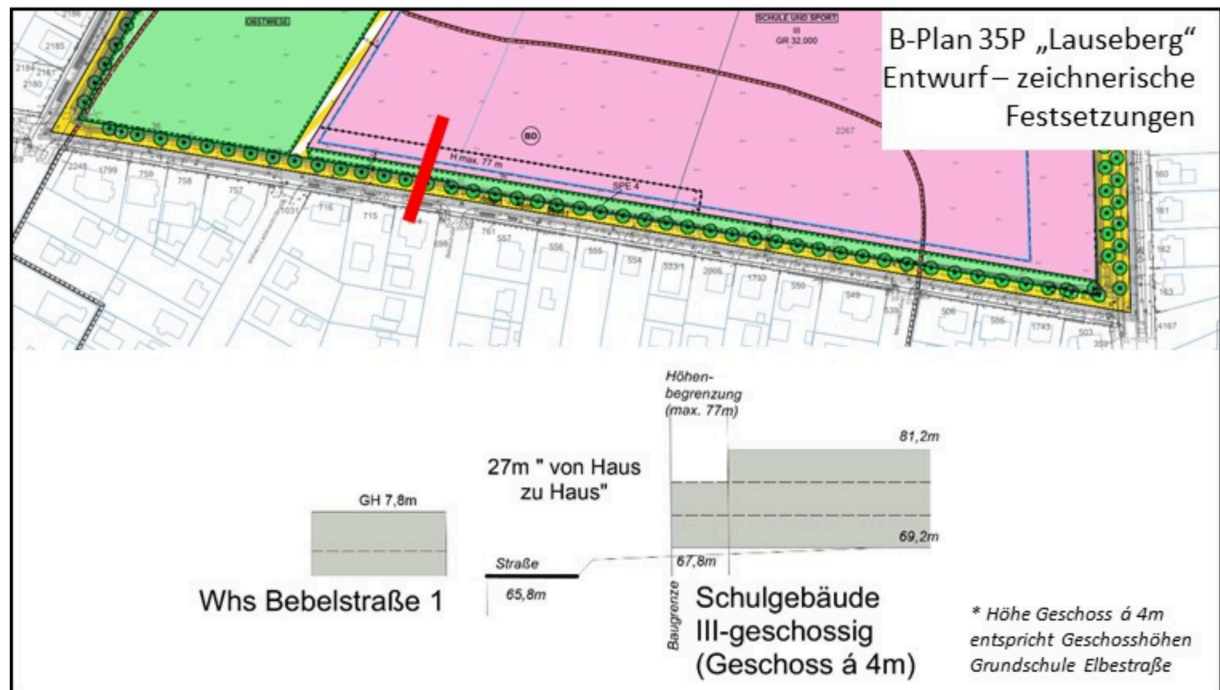
Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche umfassen die überbaubaren Grundstücksflächen fast die gesamte Fläche. Aus städtebaulichen Gründen ist ein 3 Abstand zu den Grenzen der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Im Bereich zur Schönower Straße und zum nördlichen Fuß-Radweg rücken die überbaubaren Flächen ab, da hier die versickerungsfähigen Böden für die Niederschlagsentwässerung genutzt werden sollen. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, z.B. auch Stellplatz- und Fahrradabstellanlagen im Bereich zur Schönower Straße.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes entspricht die überbaubare Grundstücksgrenze dem tatsächlichen Bestand an baulichen Anlagen. Nebenanlagen (Schuppen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gebäudehöhe, Vollgeschosse

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind max. drei Vollgeschosse zulässig.

Aufgrund der Topografie des Lausebergs mit ca. 62m (DHHN2016) im Bereich zur Schönower Straße und ca. 69,5m (DHHN 2016) im nordwestlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann ein 3-geschossiges Schulgebäude im Bereich der Höhenlagen eine städtebaulich erdrückende Wirkung entfalten. Daher wurde hier ein Bereich mit einer max. Gebäudehöhe von 77m (DHHN 2016) festgesetzt. Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die zulässigen gebäudehöhen im Bezug zu der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Eckbereich Bebelstraße).



Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (Buchenallee 97) sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Dies entspricht dem Bestand.

## 2. Verkehrsflächen, Stellplätze, Zufahrten

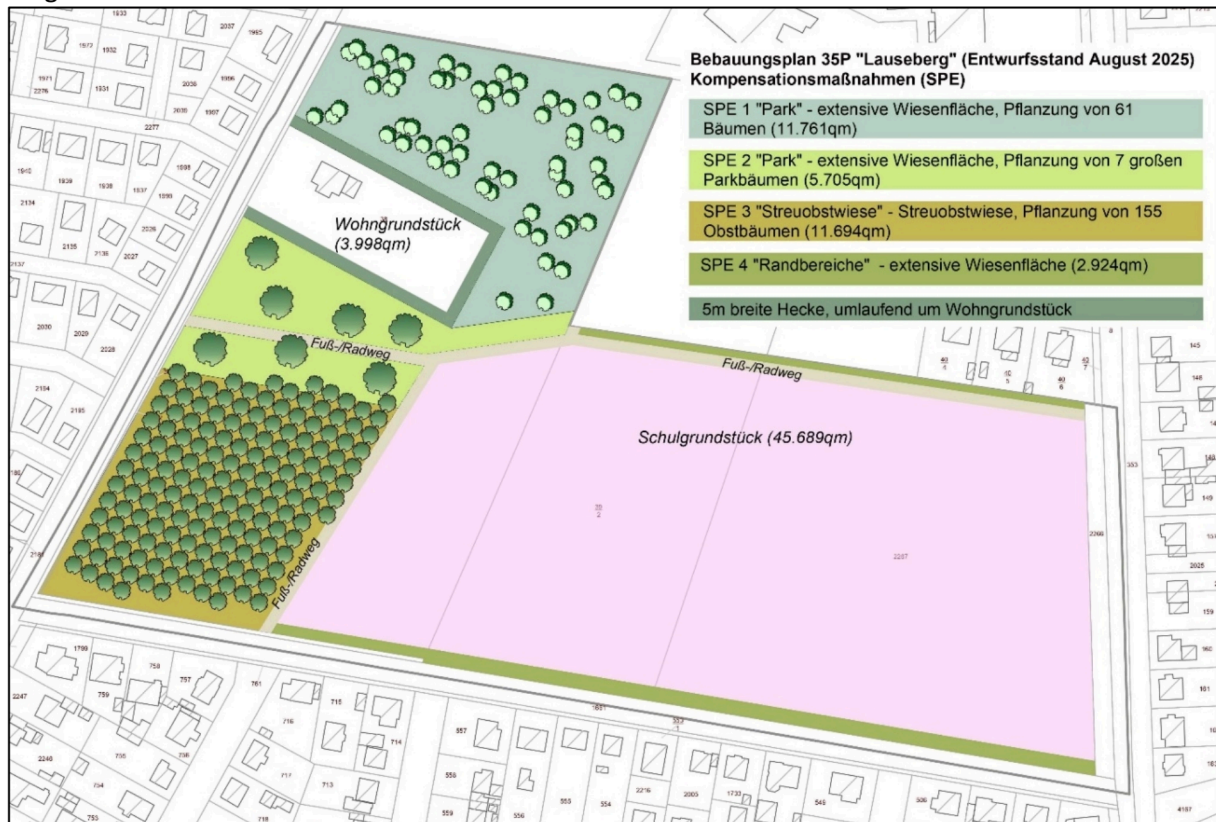
Grundstückszufahrten (Kfz) sind nur an der Schönower Straße und der Robert-Koch-Straße bzw. um die Verkehrsströme zu lenken nur jeweils eine Zufahrt zulässig. Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus geregelt, dass die Kfz-Hauptzufahrt nur über die Schönower Straße zulässig ist, da das Verkehrskonzept bei einer Kfz-Hauptzufahrt in der Robert-Koch-Straße eine deutliche Erhöhung der Verkehrsmengen in diesem Bereich erkannt hat.

Die festgesetzten Fuß- und Radwege sind 5m breit und werden gemäß Beschluss PV-11-2022-9 vom 14.10.2025 bzw. städtebaulichem Vorvertrag durch die Gemeinde errichtet, unterhalten und stehen als öffentliche Flächen der Allgemeinheit zur Verfügung. Diese ergänzen das innerörtliche Fuß-/Radwegenetz als Schulweg und Naherholungsweg. Der Fuß-/Radweg zur Buchenallee ist mit 8m verbreitert festgesetzt, um hier eine untergeordnete Grundstückszufahrt zur Gemeinbedarfsfläche z.B. für Unterhaltungs-, Rettungsverkehr zu ermöglichen. Die untergeordnete Funktion wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Anwendung der Stellplatzsatzung wird eine Ausnahme bzgl. Doppelnutzung von Stellplätzen festgesetzt. Aufgrund der zeitlich gestaffelten Nutzungen – Schule und Vereine – ist hier eine Reduzierung der Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits zum Beschluss PV-11-2022-9 (14.10.2025) erläutert, wird der erzeugte Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen. Dies geschieht zum Großteil durch die Neuanlage der nachfolgend dargestellten Wiesenflächen mit Baumpflanzungen, die als Parkanlage und Streuobstwiese gestaltet einen Mehrwert für die Gemeinde hat. Die Gemeinde übernimmt hierbei die bauliche Umsetzung und dauerhafte Unterhaltung (gem. PV-11-2022-9) auf den öffentlichen Grünflächen. Der Vorhabenträger trägt die Kosten. Entsprechende Regelungen werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.



Darüber hinaus sind die bestehenden Straßenbäume zu erhalten, davon ausgenommen sind Bäume im Bereich der Fuß-/Radwege und Grundstückzufahrten.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind je 800qm Grundstücksfläche ein einheimischer Baum zu pflanzen (insg. 57) sowie die nicht überbaubaren Flächen (13.686qm) zu 50% zu begrünen.

Min. 60% der Dachflächen sind zu begrünen.

### 4. Entwässerung und Trinkwasserschutz

Die Untere Wasserbehörde (UWB) hat die Befreiung gem. § 52 WHG am 9.12.2024 erteilt. Damit ist die Bebauung des Plangebietes auch innerhalb des Wasserschutzgebietes Zepernick schutzgebietskonform möglich. Als Auflage wurde die Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 25 erteilt. Im Wesentlichen ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den Bauherren ggü. der UWB nachzuweisen, dass die Wasserbilanz nach Umsetzung der Planung nicht mehr/oder weniger als 5% von der aktuellen (natürlichen) Wasserbilanz abweicht. Die Wasserbilanz besteht aus den Komponente Ableitung, Versickerung und Verdunstung bzw. die 5%-Abweichung bezieht sich auf jede einzelne Komponente, nicht auf die Summe. Im Niederschlagswasserkonzept (BEV-Ingenieure) ist dies ausführlich beschrieben. Aktuell (natürliche Wasserbilanz) verdunstet das meiste anfallende Niederschlagswasser (ca. 78% aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung). Ca. 16% versickern und tragen damit zur Grundwasserneubildung bei, ca. 7% fließen ab.

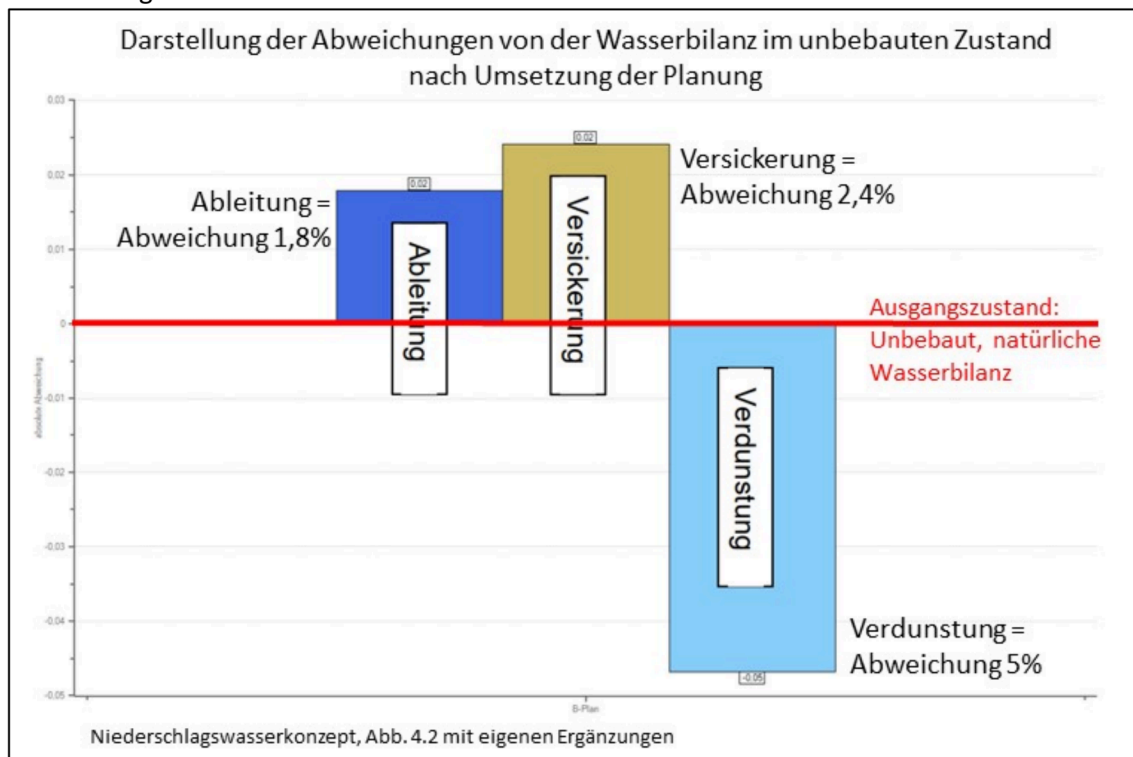
Im Rahmen der konkreten Objektplanung (Bauantrag) muss nachgewiesen werden, wie sich die Wasserbilanz im bebauten Zustand darstellt.

Durch das Regenwasserbeseitigungskonzept wurde nachgewiesen, dass dies möglich ist.

Die folgenden Bebauungsplanfestsetzungen sichern insb. den hohen Anteil an verdunstendem Niederschlagswasser:

- 50% der nichtüberbaubaren Gemeinbedarfsfläche sind zu begrünen.
- Von den 57 zu pflanzenden Bäumen auf der Gemeinbedarfsfläche sind min. 12 als sog. Baumrigolen zu errichten.
- Min. 60% der Dachflächen sind zu extensiv begrünen.
- Die versickerungsfähigen Böden (Bereich zur Schönower Straße) sind nicht zu überbauen, sondern für offene Versickerungsflächen vorzusehen.
- Die öffentlichen Grünflächen und festgesetzten Baumpflanzungen haben einen großen Effekt auf den Verdunstungsanteil.

Es werden Zisternen zur Bewässerung der Außenanlagen empfohlen. Bei Umsetzung der im Regenwasserbeseitigungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben sich die nachfolgenden Abweichungen von der Wasserbilanz im unbebauten Zustand.



Als Zusammenfassung nachfolgend die Flächenbilanz für das Plangebiet.

Planung	Gesamtfläche in m <sup>2</sup>	max. zulässige Grundfläche	max. bebaubar in %	nicht bebaubar in m <sup>2</sup>	max. bebaubar in m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsfläche	45.689	32.000	70%	13.689	32.000
Allgemeines Wohngebiet	3.998	490	12%	3.508	490
SPE 1 – Park – Nähe Heidewäldchen	11.761		5%	15.278	300
SPE 2 – Park mit Fuß-/Radweg	3.817				
SPE 3 - Streuobstwiese	13.628		0%	13.628	-
SPE 4 – Hecke um Wohngrundstück.	2.924		0%	2.924	-
Straßenverkehrsflächen	7.449		100%	-	7.449
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.996		80%	599	2.397
<b>Summe</b>	<b>92.262</b>			<b>49.389</b>	<b>42.636</b>

**max. Neuversiegelung**

(ohne bestehende Versiegelungen der Straßenflächen und des Allgemeinen Wohngebietes)

**34.697**

### **Erläuterungen zum Verkehrskonzept und Immissionsschutz**

#### **Immissionsschutz:**

Der von der schulischen Nutzung ausgehende Lärm ist als sozial adäquater Lärm hinzunehmen. Schalltechnisch relevant ist daher die außerschulische Nutzung bzw. der Lärm durch die Nutzung der Sporthalle und die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Zu-/Abfahrt und Stellplatzanlage). Dies wurde schalltechnisch im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen untersucht. Im Wesentlichen sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten und entsprechend müssen keine entsprechenden Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

#### **Verkehrskonzept:**

Im Mai 2025 wurde mit der Arbeitsgruppe (gemäß PV-11-2022-8) eine Aufgabenstellung erarbeitet, die im Wesentlichen die erforderlichen Maßnahmen im Umfeld zum Schulstandort entlang der Schönower Straße, Robert-Koch-Straße und Buchenallee ermitteln sollte. Dieses Verkehrskonzept ist als fachgutachterliche Stellungnahme zu werten. Die darin vorgeschlagenen Maßnahmen wurden von der Verwaltung auf Umsetzbarkeit geprüft. Bauliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden vom Vorhabenträger nicht finanziert. Insbesondere die durch den Fachgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen entlang der Schönower Straße erzeugen einen hohen baulichen Aufwand und umfassende Baumfällungen, z.B. durch Anlage von beidseitigen Radfahrstreifen. Die Verwaltung wird hier daher nur die Minimalvariante umsetzen. Dies bedeutet:

- Keine baulichen Veränderungen im Bereich der Schönower Straße, Robert-Koch-Straße, Buchenallee
- Temporäre 30km/h vor dem Schulgrundstück („schließt“ auch die aktuell vorhandene „Lücke“ der Tempo 30-Zonen entlang der Schönower Straße)
- Keine Querungshilfe auf der Schönower Straße
- Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge im Rahmen des Umbaus der Schönower Straße / Am Amtshaus.
- Umbau der Haltestelle „Am Heidehaus“ gemäß der Abstimmung mit der BBG am 08.04.2025 (wurde den AG-Teilnehmer/-innen am 06.05.2025 vorgestellt). Umbau der Parktaschen als Haltestelle für max. 3 Gelenkbusse. Die Verwaltung wird hierfür Fördermittel beim Landkreis anfragen.

Die verkehrssichere Anbindung des neuen Schulstandortes ist durch die genannten Maßnahmen möglich.

### Städtebaulicher Vertrag

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden weitergehende Regelungen im städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Wesentlichen sind dies:

Regelungsinhalt	Verantwortung des Vorhabenträgers	Verantwortung der Gemeinde
Ordnung der Eigentumsverhältnisse Buchenallee 97	Bis Baubeginn Schule / ist Voraussetzung für Herstellung AEM/Grünflächen	
Regelungen zum Bauablauf ...	Vor Baubeginn, frühzeitige Abstimmung mit Gemeinde	
Verkehrsflächen, Zufahrten	Kfz-Hauptzufahrt nur von Schönowener Straße, Regelung zur untergeordneten Grundstückszufahrt Buchenallee, Vorgaben zu Genehmigung von Zufahrten	Anpassung Bushaltestelle „Heidehaus“ sowie Tempo 30 vor Schulgrundstück
Öffentliche Grünflächen	Kostenübernahme Herstellung inkl. 5 Jahres Pflege. Zusätzlich Nutzungsvereinbarung erforderlich (öffentliche Nutzung LK-eigener Flächen)	Herstellung und dauerhafte Unterhaltung
Fuß-/Radwege		Herstellung und dauerhafte Unterhaltung sowie Widmung, Kostenübernahme bis 324.000EUR
Kompensationsmaßnahmen auf Gemeinbedarfsfläche	Herstellung und dauerhafte Unterhaltung	

Der Vertragsentwurf liegt aktuell zur Prüfung beim Vorhabenträgern und muss vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung beschlossen werden bzw. unterschrieben sein.

### Übersicht Bebauungsplanverfahren *(kursiv dargestellte Verfahrensschritte erfolgen noch)*

1. Aufstellungsbeschluss am 29.03.2022, entsprechende Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 04 vom 30.04.2022 erfolgt.
2. Frühzeitige Bürgerinformation mit Veranstaltung am 29.09.2022
3. Durchführung des Scoping vom 17.10.2023-15.11.2023
4. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.06.2024 bis 19.07.2024/verlängert bis zum 4.8.2024
5. Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 27.05.2024 – 01.07.2024
6. *Durchführung Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB inkl. entsprechender Bekanntmachung.*
7. *Abwägungsbeschluss*
8. *Satzungsbeschluss*
9. *Bekanntmachung Satzungsbeschluss*

Die Verwaltung schlägt vor, ebenso wie zur frühzeitigen Beteiligung, im Zeitraum der Offenlage wieder eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen.