

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 01/17
"Grundschule am Bullenberg"
der Stadt Königs Wusterhausen
OT Senzig

Vorentwurf

Stand: 09/2017

Bearbeitet durch:

Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:

Kirstin Schikowsky

Textverarbeitung:

Kirstin Schikowsky

Inhalt

Teil C - Begründung zum Bebauungsplan

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Plangrundlage	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	6
6. Wettbewerb: Neubau der Grundschule mit Hort und Sporthalle "Am Bullenberg"	6
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
8. Überbaubare Grundstücksfläche	8
9. Verkehrsflächen	9
10. Ver- und Entsorgung	9
11. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Rodelberg	10
12. Flächen für Wald	10
13. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	11
14. Externe Kompensation	12
15. Baugrundgutachten	13
16. Altlasten / Kampfmittel	14
17. Belange des Denkmalschutzes	15
18. Flächenbilanz	15

Teil D - Umweltbericht

Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Frank Gemmel, Giesenhagen
mit Stand: 09/2017

Anlage

- Baugrundgutachten
AnalyTech Berlin-Brandenburg GmbH, Mittenwalde mit Stand: 04.05.2017

1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan basiert auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (GVBl. I S. 1057).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2016 (GVBl. GVBl I Nr. 14), in Kraft getreten am 01.07.2016.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5)

2. Plangrundlage

Der Bebauungsplan basiert auf dem amtlichen Lageplan der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Ulrich Borschel & Dipl.-Ing. Ralph Ortloff, Wildau mit Stand 29.06.2017, Stand des Katasters: 07.03.2017.

Die Vermessung erfolgte im Lagesystem ETRS89, Zone 33 und im Höhenbezugssystem DHHN92.

Das künftig regelhaft anzuwendende Höhenbezugssystem DHHN2016 unterscheidet sich zum DHHN92 nur im Millimeterbereich. Diese Differenz ist für städtebaulich begründete Festsetzungen irrelevant, da diese im Entwurf des Bebauungsplanes maximal mit einer Nachkommastelle festgesetzt würden. Im Vorentwurf werden bisher keine Festsetzungen zu Höhenlagen getroffen, die sich auf vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (öbVI) ermittelte Höhenpunkte bezieht.

3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in ihrer Sitzung am 27.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" im OT Senzig gefasst.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Chausseestraße und westlich der Gussower Straße im Ortsteil Senzig der Königs Wusterhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Senzig:

Flur 2 - Flst. 96, 121 (teilweise), 364 (teilweise), 367, 368 und 1765 (teilweise)

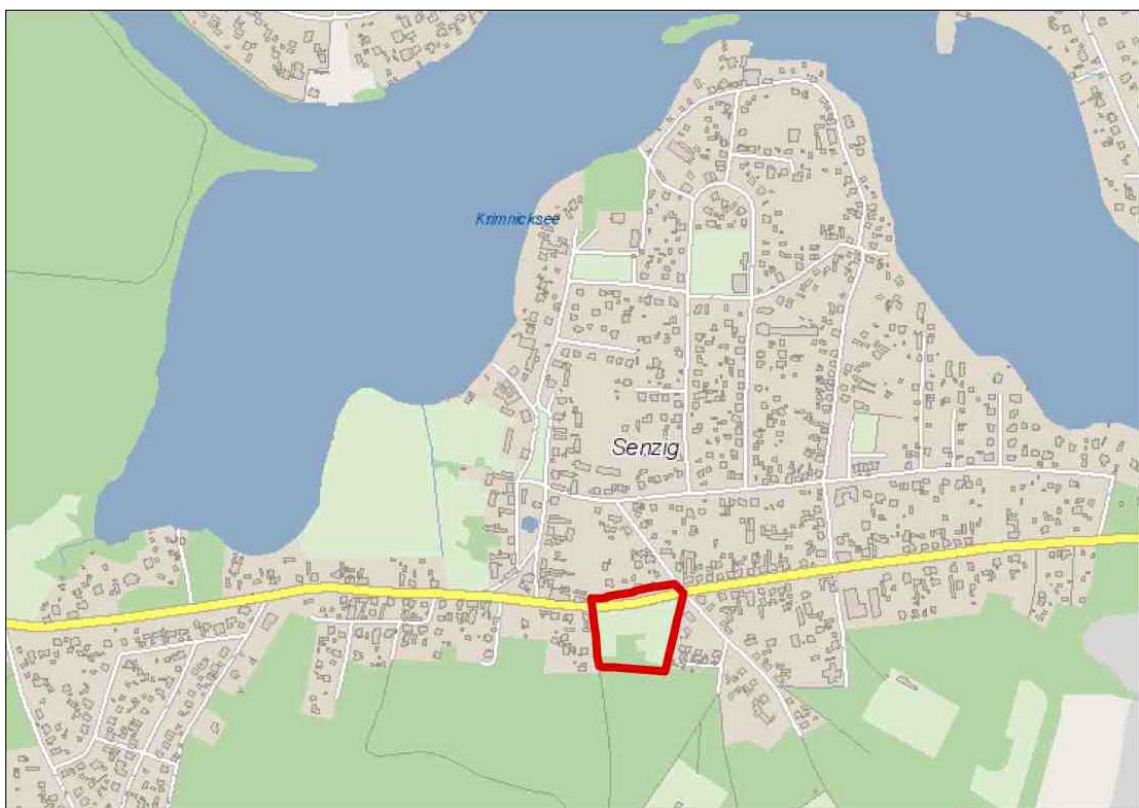


Abb.: Lage des Bebauungsplanes Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg"

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Senzig der Stadt Königs Wusterhausen bestehen die Voraussetzungen des § 8 Abs.4 BauGB, da für den Ortsteil Senzig zum Zeitpunkt der Gemeindegebietsreform kein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorlag.

Der gesamtstädtische Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Verfahren. Er bildet verwaltungsintern die Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils. Die Stadt Königs Wusterhausen arbeitet derzeit daran, einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan zu erstellen.

Die "Körnigkeit" des Flächennutzungsplanes umfasst etwa eine Flächengröße von 0,5 ha. Verschiebungen von Grenzen von Nutzungsarten um 20 bis 30 m bilden durchaus das gewünschte städtebauliche Ziel der Stadt Königs Wusterhausen ab.

Im Bauungsplan Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" wird die dargestellte Wohnbaufläche durch eine Gemeinbedarfsfläche für die geplante Schule mit Sporthalle und Hort präzisiert, die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in "allgemeine Wohngebieten" allgemein zuässig wäre.

Aus Sicht der Stadt Königs Wusterhausen kann davon ausgegangen werden, dass der Bauungsplan Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" aus dem generalisierend dargestellten Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

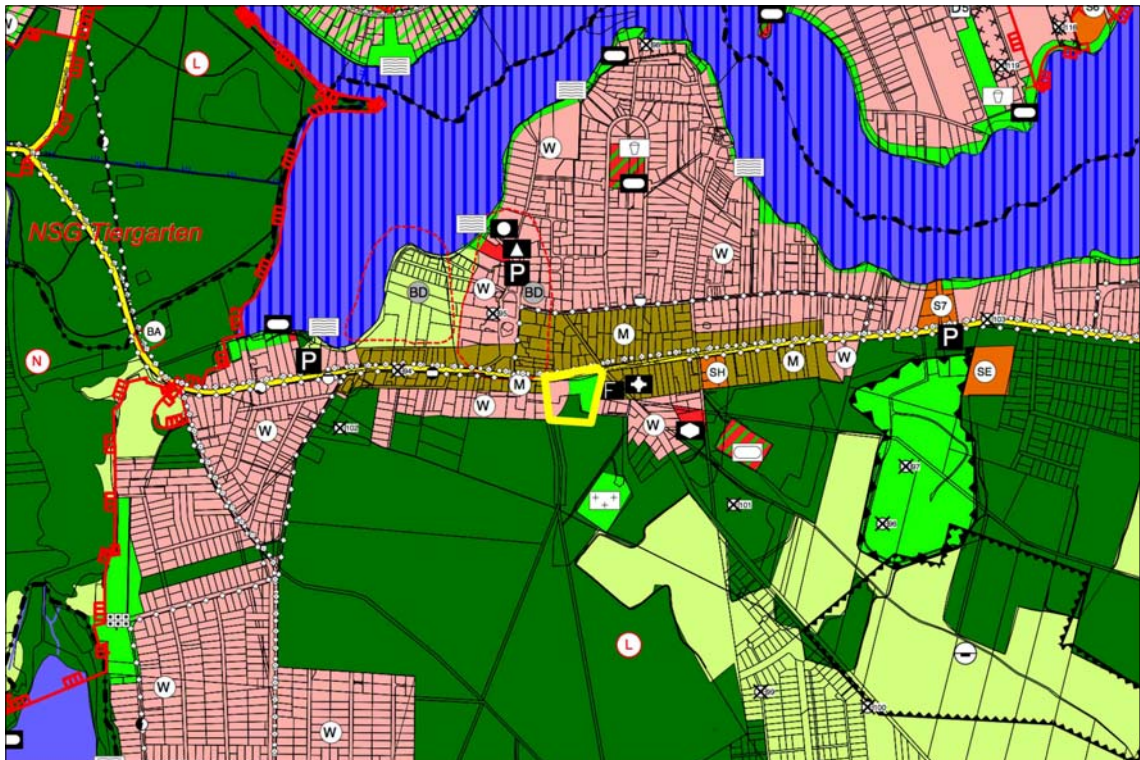


Abb.: Ausschnitt aus dem Vorentwurf des gesamtstädtischen Flächennutzungsplan der Stadt Königs Wusterhausen, Stand: 03/2014

Gleichwohl wird die Stadt Königs Wusterhausen erwägen, die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen und auch parallel die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche zwischen Lindenstraße, Herderstraße und dem Krimnicksee zu Gunsten der umgebenden Wohnbaufläche zurück zu nehmen.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die derzeitige Grundschule "Am Krimnicksee" im OT Senzig der Stadt Königs Wusterhausen kann die zukünftig zu erwartenden Schülerzahlen nicht aufnehmen. Infolge des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist im Schuljahr 2024/2025 von einer durchgängigen Zweizügigkeit auszugehen. Das bestehende Gebäude der Grundschule "Am Krimnicksee" an der Lindenstraße bietet für einen Übergang vom einzügigen zum zweizügigen Schulbetrieb keine Kapazitätsreserven oder Erweiterungsmöglichkeiten.

Der Bildungsstandort im Ortsteil Senzig der Stadt Königs Wusterhausen sieht einen Neubau eines Grundschulcampus auf dem Grundstück der Chausseestraße 53 "Am Bullenberg" vor. Da die Fläche planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet wird, ist für das Bauvorhaben die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" wird mit dem Ziel der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche aufgestellt. Dabei soll die im östlichen Bereich vorhandene Rodelfläche soweit wie möglich erhalten werden.

6. Wettbewerb: Neubau der Grundschule mit Hort und Sporthalle "Am Bullenberg"

Grundlage für den Wettbewerb ist die Entwicklung der Schülerzahlen in Senzig. Die Schülerzahlen werden sich gemäß der aktualisierten Bevölkerungsprognose wahrscheinlich in einem Bereich von ca. 140 (Minimum) bis ca. 207 (Maximum) bewegen. Im Hortbereich sind bei Zugrundelegung eines Versorgungsgrades von 90 % (Anmeldeverhalten der Eltern im Jahr 2014/2015) im o.g. Zeitraum Hortkinder in einer Anzahl von ca. 91 (Minimum) bis ca. 138 (Maximum) zu erwarten.

Die Schule soll zweizügig mit 12 Klassenzimmern, einer Aula / Cafeteria und weiteren Nebenflächen geplant werden.

Als Termin zur Nutzungsaufnahme des Schulbetriebes ist das zweite Schuljahr 2020 / 2021 festgeschrieben. Bedingt durch befristete Pachtverträge am bisherigen Schulstandort muss

ein Umzug in das neu zu errichtende Schulgebäude in den Winterferien im Februar 2021 erfolgen.

Der Außenbereich soll Pausenflächen und Sportfreiflächen vorsehen. Darüber hinaus wird ein "grünes Klassenzimmer" gewünscht.

Neben den Schul- und Sozialräumen ist eine Sporthalle als "Einfeldhalle" vorgesehen.

Als Sportfreiflächen sind eine Laufbahn mit 60 m Länge und ohne Weitsprunganlage geplant. Die Freispielfläche soll 27 x 45 m groß werden. Darauf ist ein Fußball- und Handballfeld (22 x 44 m) sowie Querfelder für Basketball (13 x 25 m) und Volleyball (9 x 18 m) und eine Gymnastikfläche möglich.

Die Anlage wird durch einen Schulgarten ergänzt.

Für den Hort mit zu erwartenden 138 Hortkindern und max. 18 Kinder / Raum werden 8 Räume mit entsprechenden Nebenräumen und Außenspielbereichen erforderlich.

Im Wettbewerbsverfahren wurden von den Teilnehmern 20 Entwürfe eingereicht. Die Jury-sitzung war für Ende Oktober 2017, also nach dem Redaktionsschluss der Vorentwurfsplanung für diesen Bebauungsplan vorgesehen. Deshalb konnten im Vorentwurf die Ergebnisse des Wettbewerbes noch nicht berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan wird dann im Entwurf ggf. an den weiter zu bearbeitenden bzw. dann vorliegenden "Konsensentwurf" angepasst und entsprechend in die Begründung aufgenommen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die sich im westlichen Bereich des Plangebietes südlich der Chausseestraße befindliche Fläche wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule und Sportanlage (Sporthalle) festgesetzt.

Durch die Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche wird es der Stadt Königs Wusterhausen möglich, an diesem Standort den Bildungsstandort im Ortsteil Senzig zu realisieren. Zum Grundschulcampus gehören eine 2-zügige Grundschule mit Hortbetrieb, eine Sporthalle sowie Sport- und Spielflächen.

Die Lebensdauer eines Schulgebäudes übersteigt die planbaren Zyklen von Schülern bei weitem. Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 2 aufgenommen worden, die sicherstellen soll, dass z.B. bei zurückgehenden Schülerzahlen eine sinnvolle, dem Gemeinbedarf dienende Nachnutzung möglich wird.

Ermöglicht werden so z.B. eine (Teil-)Nutzung als Jugendklub, Musikschule oder ein Seniorenwohn- und Pflegeheim etc.

Festsetzung Nr. 2 lautet: *"Die Fläche für Gemeinbedarf darf ausnahmsweise auch kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienen."*

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung sind die

- Grundflächenzahl (GRZ) und
 - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwert
- festgesetzt worden.

Bei Gemeinbedarfsflächen (Schule und Sporhalle) ist grundsätzlich die Festsetzung einer GRZ und GFZ nicht erforderlich. Gleichwohl ist hier klarstellend eine Festsetzung der GRZ und GFZ von jeweils 0,8 vorgenommen worden, die eine umfängliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht.

Für die Schule ist eine Festsetzung zur Geschossigkeit vorgenommen worden, so dass eine dem Ortsbild entsprechende zwei- bis dreigeschossige Schule errichtet werden kann.

8. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch "Baufenster" festgesetzt, welche durch Baugrenzen gebildet werden. Diese verlaufen i.d.R. in einem Abstand von 3 m entlang der Verkehrsflächen.

Hierdurch soll eine weitgehende Flexibilität für den Schulstandort offen gehalten werden. Im Entwurf werden ggf. Präzisierungen in Bezug auf den "Konsensentwurf" vorgenommen.

Mit der Festsetzung Nr. 1 soll klargestellt werden, dass Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Die textliche Festsetzung Nr. 1 lautet wie folgt: *"Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Bewegungs- und Rangierflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)."*

9. Verkehrsflächen

äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich des Plangebietes verlaufende L 40 (Chausseestraße). Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der L 40 können von der Stadt Königs Wusterhausen nicht erkannt werden.

interne Erschließung

Die Anbindung der Gemeinbedarfsfläche soll über den vorhandenen und auszubauenden Weg auf dem Flurstück 364, Flur 2, Gemarkung Senzig erfolgen, der am südlichen Rand des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 367, Flur 2, Gemarkung Senzig eine Wendeanlage nach RaSt06, Bild 57 erhalten soll. Auf diesem Wendehammer ist dann der Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug enthalten und das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges möglich. Von dieser öffentlichen Verkehrsfläche sollen die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Königs Wusterhausen erforderlichen Stellplätze erschlossen werden, die Teil der Gemeinbedarfsfläche sind. Ein entsprechender Hinweis auf die Stellplatzsatzung ist auf dem Planbild abgedruckt.

10. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur bislang nicht erschlossen. Die Stadt Königs Wusterhausen geht davon aus, dass die Erschließung des Gebietes im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes mit den einzelnen Medienträgern für Strom, Erdgas, Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser etc. abgestimmt und durchgeführt werden kann.

11. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Rodelberg

Der Bullenberg wird von der Bürgerschaft Senzigs im Winter als Rodelberg sowie im Frühjahr und Herbst für Brauchtumsfeuer genutzt. Deshalb ist im Osten des Plangebietes eine entsprechende ca. 3.900 qm große Fläche zur Ermöglichung dieser Aktivitäten als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung "Rodelberg" festgesetzt.



12. Flächen für Wald

Die im Südosten des Plangebietes vorhandene verbleibende Waldfläche wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB als Waldfläche festgesetzt.

Nicht wesentliche Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 01/17 "Grundschule am Bullenberg" sind derzeit mit Waldgehölzen bestockt. Zur Errichtung der Schule ist es erforderlich, Teile des Waldes zu wandeln und entsprechende Flächen im Verhältnis 1:1,5 (nach erfolgter Festsetzung der Waldfunktion) aufzuforsten.

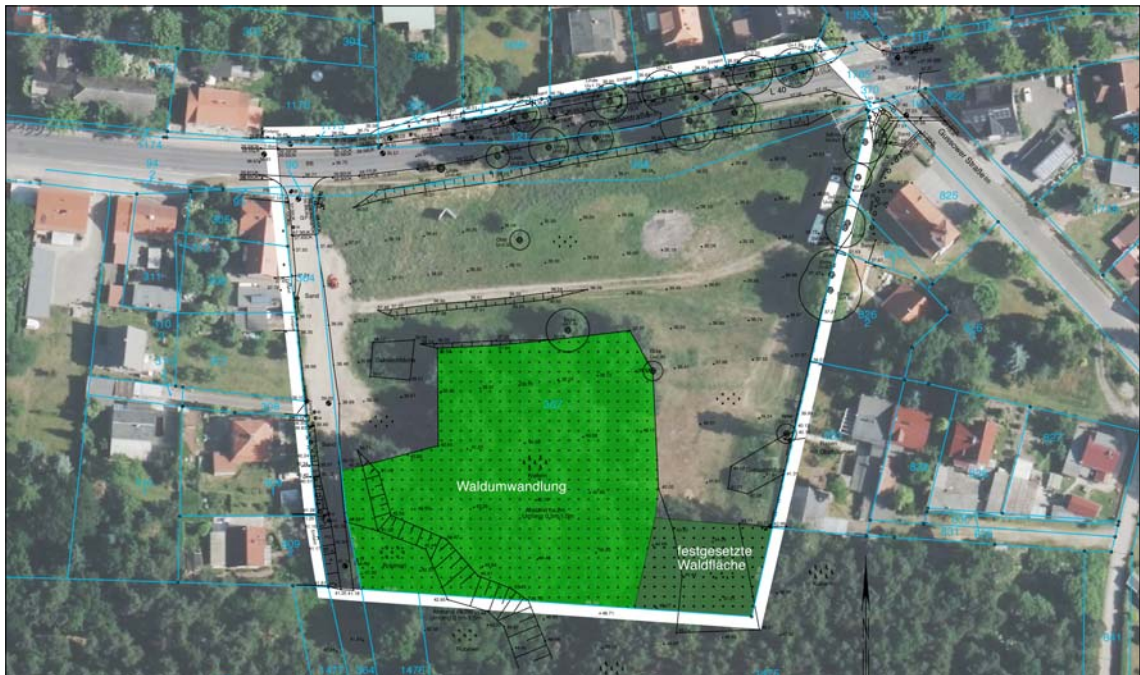


Abb.: Waldumwandlung

13. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Die Chausseestraße (L 40) wird durch eine Lindenallee, die gemäß § 31 Brandenburgisches Naturschutzgesetz unter Schutz steht, begleitet. Die zu erhaltenden Gehölze der Allee werden über § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die Standorte der Bäume wurden auf Grundlage des Lageplanes des öbVI übernommen.

Nicht zum Erhalt festgesetzt wurde ein Baum auf der südlichen Seite der Chausseestraße gegenüber dem Flurstück 1699, Flur 2, Gemarkung Senzig, um hier eine Querungsmöglichkeit für Fußgänger realisieren zu können.



14. Externe Kompensation

Der Landschaftsplaner führt in seinem Umweltbericht zur externen Kompensation nachfolgendes aus:

"Das verbleibende Defizit ist über externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Der zu berechnende Kompensationsbedarf bezieht sich im Wesentlichen auf den Ausgleich für den Verlust von ca. 5.700 qm Waldflächen, die Versiegelung von ca. 7.500 qm Boden und den Verlust von ca. 1.000 qm geschützte Gras- und Staudenfluren.

Maßnahme 1

Gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) ist die Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart regelhaft durch eine flächengleiche Erstaufforstungsmaßnahme auszugleichen. Nach Auskunft der Unteren Forstbehörde erfolgt bis Ende 2017 eine Neubewertung der Waldfunktion, die ab dem 01.01.2018 rechtswirksam festgesetzt werden soll. Gemäß der Neubewertung sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form einer Erstaufforstungsmaßnahme im Verhältnis von 1 : 1,5 zu erbringen. Als Kompensation für die Umwandlung von Waldflächen in Bauflächen sind demzufolge 8.550 qm Ersatzaufforstung zu leisten.

Die Umsetzung der Erstaufforstungsmaßnahme soll über die bereits für den Bebauungsplan 04/11 "Funckerberg Nordwest" vorliegende Forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG vom 05. April 2017 gesichert werden. Die Konkretisierung und anteilige Übertragung von 8.550 qm aus der vorliegenden Forstrechtlichen Genehmigung auf den Bebauungsplan 01/17 "Grundschule am Bullenberg" erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde im weiteren Verfahren.

Maßnahme 2

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Versiegelung wird eine flächengleiche Kompensation von Versiegelung bzw. der Ersatz in Form von flächigen Gehölzpflanzungen zur Aufwertung der Bodenfunktionen in Ansatz gebracht. Für die Kompensation der Versiegelung von 7.500 qm Boden sind demzufolge 7.500 qm Fläche zu entsiegeln. Oder es sind im Verhältnis von 1:2 flächige Gehölzpflanzungen anzulegen bzw. Acker in Extensivgrünland umzuwandeln oder im Verhältnis von 1:3 Intensivgrünland zu extensivieren.

Alternativ wäre als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden mit einer Versiegelung von 7.500 qm die Leistung einer Ersatzzahlung gemäß § 15 Abs. 6 BNatSchG in Höhe von 75.000 € (vgl. Empfehlung HVE = 10 € / qm) möglich.

Maßnahme 3

Für den Verlust von ca. 1.000 qm geschützte Gras- und Staudenfluren wird eine flächengleiche Kompensation in Form einer Neuanlage von 1.000 qm Trockenrasen in Ansatz gebracht.

Die Sicherung der Flächen für die externe Kompensation und deren Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und einem Flächenpoolanbieter geschlossen wird."

15. Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten der AnalyTech Berlin-Brandenburg - Ingenieurgesellschaft für Umweltsanierung, Baugrund und Consulting GmbH, Mittenwalde mit Stand vom 04.05.2017 kommt zu folgendem zusammenfassenden Ergebnis:

"(...) Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse werden bis zur Aufschlussendteufe von max. 6,0 m durch eine relativ homogene Abfolge nicht bindiger Sande (Fein-, Mittel- und Grobsande) charakterisiert.

Überlagert werden die "gewachsenen" Böden von relativ geringmächtigen Oberbodenmaterialien. Die überwiegend homogen zusammengesetzten Materialien werden im Wesentlichen durch humose Fein-, Mittel- und Grobsande in z.T. schwach schluffiger Ausbildung charakterisiert. Die Basis liegt in einer gemittelten Teufe von ca. 0,4 m u. GOK (min. 0,3 bis max. 0,7 m u. GOK).

(...)

Die Lagerungsverhältnisse der anstehenden Oberbodenmaterialien können unter Einbeziehung des Rammsondiererergebnisses als überw. locker bezeichnet werden. Die bis zur Aufschlussendteufe von max. 6,0 m ü. GOK angetroffenen enggestuften Sande weisen locker bis mitteldichte Lagerungsverhältnisse auf.

(...)

Die Grundwasseroberfläche wurde am 06.04.2017 bei den durchgeführten geotechnischen Arbeiten in einer gemittelten Teufe von ca. 2,9 m ü. GOK (min. 1,7 bis max. 5,2 m) angeschnitten. Eine Ordinate für den höchstmöglichen Grundwasserstand (HW) sowie Angaben zum Schwankungsverhalten des Grundwassers im Bereich des Untersuchungsareals liegen (...) derzeit nicht vor, können jedoch bei den zuständigen Behörden angefragt werden. Zur Gewährleistung eines qualifizierten Erd-/Grundbaus ist keine Wasserhaltung im Sinne einer Grundwasserabsenkung im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten erforderlich.

(...)

Gründungstechnische Empfehlungen

Aufgrund der angetroffenen z.T. locker gelagerten Sande sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Tragverhaltens bzw. zur Vermeidung unzulässiger Setzungen und Setzungsdifferenzen baugrundverbessernde Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Gegebenheiten wird der Einbau einer mind. 0,5 m mächtigen Schottertragschicht unterhalb der Gründungselemente (Gründungsplatte / Streifen- / Einzelfundamente) empfohlen. ..."

Das präzisierende Gutachten ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

16. Altlasten / Kampfmittel

Altlasten

Der Stadt Königs Wusterhausen sind für das Plangebiet keine den vorgesehenen Nutzungen entgegenstehenden Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder andere Kontaminationen bzw. Bodenverunreinigungen bekannt.

Bei Erdarbeiten festgestellte Bodenverunreinigungen und nicht unerhebliche Bodenbelastungen, die durch die Realisierung der Baumaßnahmen verursacht werden, sind unverzüglich bei der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Erforderliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Kampfmittel

Der Stadt Königs Wusterhausen sind für das Plangebiet keine konkreten Belastungen durch Kampfmittel bekannt. Erwartbar ist, dass beim konkreten Bauvorhaben eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

17. Belange des Denkmalschutzes

Denkmale oder Bodendenkmale sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Aus Sicht der Stadt Königs Wusterhausen sind auch keine unzulässigen Wirkungen des Vorhabens auf Denkmale zu erwarten.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischem Landesmuseum oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und Abs. 2 BbgDSchG).

Weiter sind entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind nach dem BbgDSchG ablieferungspflichtig (§ 11 Abs. 4 BbgDSchG, § 12 BbgDSchG).

18. Flächenbilanz

Fläche für den Gemeinbedarf	8.934 qm	53 %
Verkehrsfläche	3.286 qm	20 %
Grünfläche - Zweckbestimmung Rodelberg	3.908 qm	23 %
Fläche für Wald	698 qm	4 %
Gesamt	16.826 qm	100 %

Hinweis zu Normen:

Die im Bebauungsplan, seiner Begründung und dem Umweltbericht, beigefügten Anlagen, sonstige zum Bebauungsplan erstellen Texte angegebenen Normen (z.B. DIN-Normen) oder technische Anleitungen etc. können in der Verwaltung der planaufstellenden Kommune jederzeit eingesehen werden.