

Erläuterungen zur Standortuntersuchung

Die Bewertung der zu prüfenden Standorte erfolgt als gestuftes Verfahren. Aus den eingegangenen Vorschlägen wurden zum formalen Aufbau des Wertungsschemas, die Wertungsstufen 1 und 2, nunmehr als Ausschlusskriterien übernommen. Daraus ergibt sich der folgende Aufbau:

Wertungsstufe 1 Grundstücksgröße (Ausschlusskriterium)

In der Wertungsstufe 1 erfolgt die Beurteilung, ob die jeweilige Grundstücksgröße ausreichend ist, um das Vorhaben realisieren zu können. Eine Grundlage für die Bestimmung der notwendigen Grundstücksgröße sind zum einen die Raumempfehlungen für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport vom August 2019. Dieses Musterprogramm weist die reinen Netto-Funktionsflächen für Schulen aus. Zum anderen müssen diese Netto-Funktionsflächen um weitere notwendige Flächen (z.B. Konstruktionsflächen, Verkehrsflächen etc.) ergänzt werden. Zur Bestimmung dieser Flächenanteile wurden Erfahrungswerte aus der Bauplanung zu Grunde gelegt.

Um den Flächenverbrauch am Grundstück möglichst gering zu halten, wurde die Anregung zur mehrgeschossigen Bebauung aufgegriffen.

Für die Bestimmung der notwendigen Grundstücksgröße Schulneubau erfolgte die Orientierung an einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, d.h. 60% beträgt der Flächenanteil eines Baugrundstücks, der überbaut oder versiegeln werden darf.

Die Funktionsfläche für Schule und Hort (inklusive Außenflächen und Außensportflächen...) dividiert durch die GRZ, ergibt die notwendige Grundstücksgröße zur Realisierung des Vorhabens.

(Beispiel: Funktionsfläche = $14.000\text{m}^2 : 0,6 = 23.333,33\dots\text{m}^2$ notwendige Grundstücksgröße.)

Die benötigten Grundstücksgrößen für Schule und Hort, Außenanlagen und Außensportanlagen sind in den Anlagen 2 und 3 ausgewiesen. In der Anlage 2 werden die notwendigen Flächen für Schule und Hort ohne Doppelnutzung dargestellt. Die Anlage 3 berücksichtigt in der Flächenausweisung eine Doppelnutzung eines Teiles der allgemeinen Unterrichtsflächen (1/3) sowie der Aula und des Schulhofes durch Schule und Hort.

Als Schulstandort geeignet sind Grundstücke mit mindestens 14.700 m^2 (gerundet 15.000m^2).

Wertungsstufe 2 Verfügbarkeit des Grundstücks (Ausschlusskriterium)

Um die Errichtung einer zweiten Grundschule in Zeuthen möglichst zügig umsetzen zu können, ist ein schneller Zugriff auf das Grundstück dringend erforderlich. Am besten erfüllen gemeindeeigene Grundstücke diese Voraussetzung. Erfolgte in der Wertungsstufe 1 bereits eine Auswahl von Standorten, die die nötige Grundstücksgröße aufweisen, so werden in der Wertungsstufe 2 diese Standorte hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit und zusätzlicher Kosten für den Grundstückserwerb betrachtet. Von den privaten Grundstückseigentümern haben 5 grundsätzlich ihre Bereitschaft zur Veräußerung erklärt. Dies bedeutet auf jeden Fall Grundstückserwerbskosten von mind. 2,0 Mio €. Vor dem Hintergrund der Haushaltssituation der Gemeinde kommen daher nur gemeindeeigene Grundstücke in Betracht.

Wertungsstufe 3 (Themenbereiche)

In der Wertungsstufe 3 erfolgt die Untersuchung der verbliebenen Standorte in den Themenbereichen:

- Natur und Umwelt
- Grundstücksbezogene Kosten
- Standortpotentiale/Bebaubarkeit.

Es erfolgt eine Bewertung mit Punkten in den einzelnen Themenbereichen. Der Themenbereich „Natur und Umwelt“ ist analytisch am differenziertesten aufbereitet, ohne notwendigen Untersuchungen innerhalb eines zukünftigen Bebauungsplanverfahrens vorzugreifen.

Er umfasst die Bereiche:

- Wald
- Natur- und Artenschutz
- Landschaft
- Weitere Schutzgüter (Boden, Klima, Wasser).

Die Frage des Grundwasserschutzes bzw. der Lage von Standorten im Trinkwasserschutzbereich des Wasserwerkes Eichwalde, wird in der Beurteilung der weiteren Schutzgüter, hier Wasser, aufgegriffen.

(Vergleiche Themenkomplex Natur und Umwelt Anlage 6.)

Die eingegangenen Hinweise und Anregungen weisen darauf hin, dass dem Komplex „Natur und Umwelt“, im Verhältnis zu den anderen Wertungsparametern aus dem ursprünglichen Entwurf, ein entsprechend großer Stellenwert eingeräumt werden soll.

Durch den veränderten Aufbau des Bewertungsschemas sowie durch die sehr differenzierte fachplanerische Untersuchung der o.g. Bereiche wird dieser Forderung nun stärker Rechnung getragen.

Ergebnis:

Der Gemeindevertretung wird als möglicher Standort für eine zweite Grundschule in Zeuthen der Standort mit der höchsten Punktzahl in der Addition sämtlicher Wertungskriterien der betrachteten Themenbereiche zur Entscheidung empfohlen.