



*Eine Schule für Zeuthen*

## Fakten zur Grundschulentwicklung in der Gemeinde Zeuthen Flächenbedarf

Standorte Übersicht- Gesamt	1
Rahmenbedingungen- Flächennutzungsplan	2
Rahmenbedingungen- Verbindliche Bauleitplanungen	3
Rahmenbedingungen- Bestandsgrün	4
Umweltschutz- Wasserschutz	5
Umwelt- Lärm-Flugrouten	6
Verkehr – Vernetzung	7
Konflikte- Potentiale STANDORT	8
Konflikte- Potentiale STANDORT	9
Konflikte- Potentiale STANDORT	10
Konflikte- Potentiale STANDORT	11
Konflikte- Potentiale STANDORT	12
Bewertung -Kriterium Grundstück	13
Bewertung -Kriterium Bauleitplanung	14
Bewertung -Kriterium sichere Wegebeziehung	15
Bewertung -Kriterium Umwelt _Gesamtwertung	16
Ergebnis- Empfehlung	17

<b>Fakten zur Entwicklung und Situation Grundschule am Wald in Zeuthen Forstallee 66</b>	
Zeitschiene	Bemerkungen
Geplant <b>1994</b> als 3-zügige Grundschule ohne Hort für 450 Schüler	Schülerzahlen des Jahres 1993 für Planung relevant (Vorgabe Schulentwicklungsplan LDS)
<b>1995</b> Eröffnung als 3-zügige Grundschule ohne Hort und ohne Essensraum mit 550 Schüler Errichtung mit Fördermittel des Landes Brandenburg Unterricht in <b>18</b> Klassen möglich	Da kein Essensraum genehmigt wurde, mussten die Kinder im benachbarten Betrieb (Kantine) essen gehen. Hortbetreuung fand in der Kita Miersdorf und im Objekt Maxim-Gorki-Straße 2 statt.
<b>2003</b> Konzept des Ganztagsbetriebs wird im Land Brandenburg verabschiedet / Vorbereitung für Antragstellung Schulerweiterung 1 / „Kleiner Bruder“	Grundlage der Antragstellung in 2003 war die aktuelle Schülerzahl (385 Kinder), Kapazitäten wurden nur für die 385 Kinder genehmigungsfähig
<b>2006</b> Aufnahme Ganztagsbetrieb der Grundschule als verlässliche Halbtagsgrundschule plus Hort plus ergänzende Angebote	200 Hortkinder der 2.-4. Klassen werden im „Kleinen Bruder“ und im Haupthaus betreut. Hortkinder der 1. Klassen (107) mussten nach Schulschluss zur Betreuung in die Maxim-Gorki-Straße 2 und in die Kita Miersdorf gebracht werden. Großes Problem: steigende Schülerzahlen und fehlende Essensräume für die Kinder / Organisation eines „Mittagsbandes“  Praktisch 4-zügiger Grundschulbetrieb seit 2006
<b>2007/08</b> zum Schuljahresbeginn werden wegen steigender Schülerzahlen und fehlender Kapazitäten im Mittagsband 2 Klassen in die Kita Maxim-Gorki-Straße ausgelagert (befristete Betriebserlaubnis für 3 Jahre)	Hortkapazität am Standort Forstallee 66 war mit 250 Kindern erreicht.
<b>2008/09</b> Erweiterung 2 der Grundschule „Große Schwester“ – Eröffnung Erweiterung für 549 Schüler plus Hort (Schulcontainerbau in Doppelnutzung Hort-Schule)  Unterricht nun in <b>25</b> Klassen möglich	<u>Zentralisierung des Hortes</u> auf Wunsch der Eltern und aus pädagogischen Gründen; Wegfall der Außenstandorte (Summe: 357 Hortkinder) / Erhöhung der Kapazität auf 420 Hortplätze, davon 120 in Doppelnutzung mit Schule; Problem Mittagsband permanent <u>Politische Entscheidung:</u> Kein Kitaneubau, dafür Aufüllen der freien (Hort) Plätze (107) in den Kitas mit Kindergartenkindern;
<b>2015/16 Kapazitätsgrenzen Schule und Hort sind erreicht</b>  <b>2016</b> Beauftragung einer Machbarkeitsstudie Stufe 1 zur Horterweiterung / Auswertung im Frühjahr 2017 (SBKA)  <b>2020 Machbarkeitsstudie Stufe 2</b> Standortsuche für eine neue Grundschule	Feststellung <b>erheblicher Defizite bereits als 3-zügige Grundschule mit Hort</b> (vgl. Machbarkeitsstudie Stufe 1)
<b>2017</b> Gemeindevertreterbeschluss zur Standortsuche für eine neue weitere Grundschule in Zeuthen (2-zügig mit Option auf Erweiterung auf dreizügig)  <b>2019/2020 Schuljahr 615 Schüler , 420 Hortkinder</b>	

Informationen zur Hortentwicklung
Hortkinder (Entwicklung) <u>am Standort: Grundschule am Wald</u> ; (jeweils zum Stichtag=01.09.)
2006: 200 2007: 252 2008: 256 2009: 357 (Wegfall Außenstellen) 2010: 359 2011: 349 2012: 342 2013: 369 2014: 372 2015: 388
<b>seit 2016: 420</b>

Stand und Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen Grundschule am Wald					
	<b>Prognose</b>				
	Schuljahr 2017/18	Schuljahr 2018/19	Schuljahr 2019/20	Schuljahr 2020/21	Schuljahr 2021/22
<b>Gemeinde Zeuthen (IST-Schülerzahlen)</b>	<b>610</b>	<b>625</b>	<b>624</b>	<b>614</b>	<b>613</b>
<b>Prognose Schulentwicklungsplanung LDS ab 2017/18-2021/22</b>	<b>610</b>	<b>625</b>	<b>624</b>	<b>614</b>	<b>613</b>
<b>Bemerkungen:</b>					
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prognose kann noch nicht die Zuzüge der Folgejahre berücksichtigen.</li> <li>• im Durchschnitt (Jahre 2016-2020) besuchen 25 Kinder aus anderen Kommunen die GSAW Zeuthen</li> <li>• im Durchschnitt (Jahre 2016-2020) besuchen 35 Kinder aus Zeuthen Grundschulen im Umland</li> <li>• mit Erhöhung der Schülerzahlen geht die Erhöhung der benötigten Hortplätze einher (Versorgungsgrad 1.-6.Klasse= 70%)</li> <li>• Bedarf für Schule und Hort kann am Standort der Grundschule am Wald allein nicht mehr gedeckt werden, ohne weiterhin zu Lasten der Unterrichts- und Erziehungsqualität zu gehen (extreme Doppelbelegung Schule/Hort)</li> <li>• zunehmende Anforderungen des inklusiven Unterrichts (gemeinsames Lernen) Klassenstärke maximal 23 Schülerinnen und Schüler Schuljahr Soll = 2019/20 = 27 Klassen / IST = 25 Klassen Defizit = 2 Klassen plus notwendige Nebenräume für sonderpädagogische Arbeit</li> </ul>					

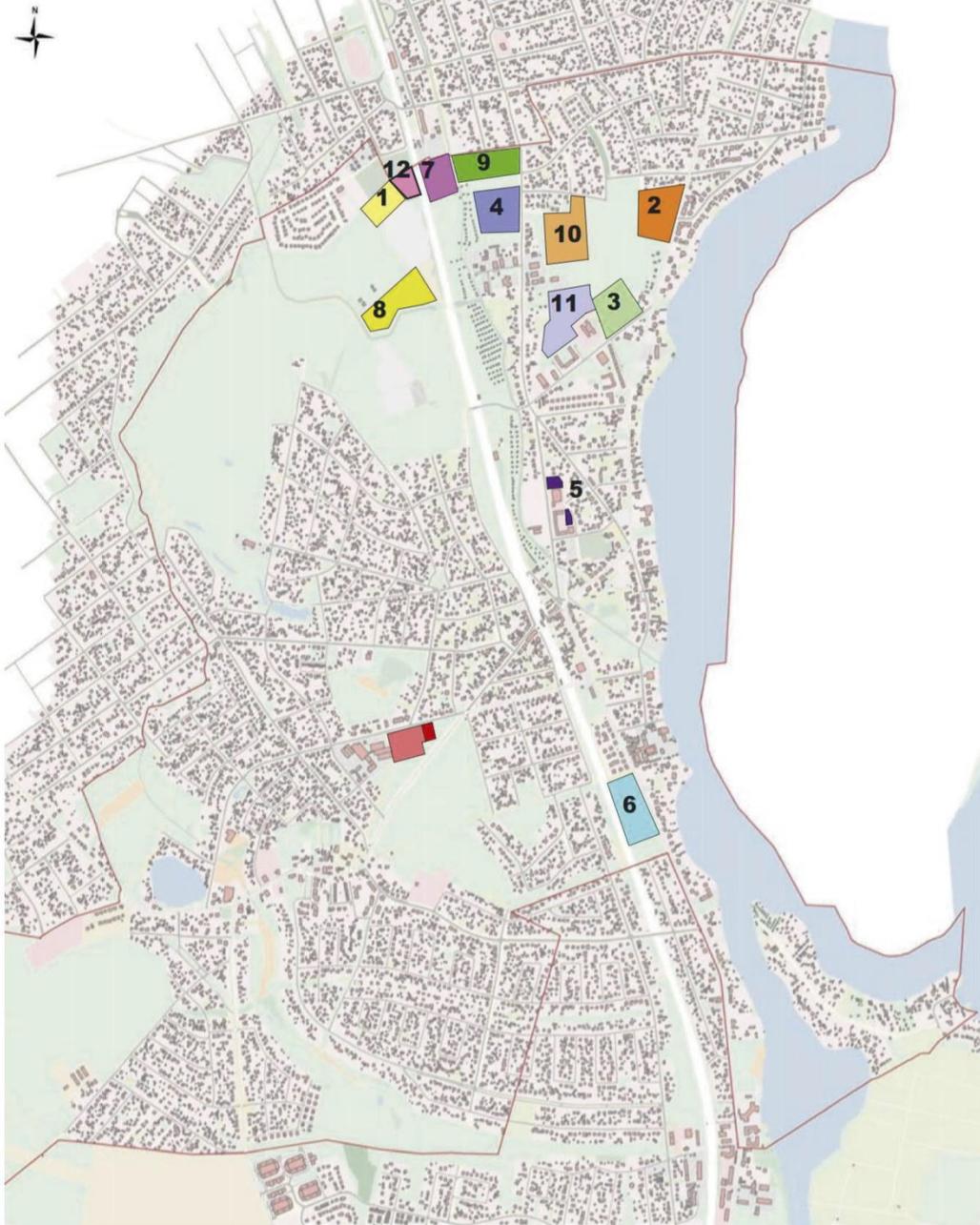
## Flächenbedarf Grundschule

(Grundlage: Raumprogrammempfehlungen des MBJS für allgemeinbildende Schulen August 2019)

<b>Ausführung</b>		<b>dreizügig</b>	
Anzahl der Klassen		18	
Zahl der SuS		414-540	
<b>Flächenkategorien</b>			m <sup>2</sup>
Allgemeiner Unterricht (inkl. Garderobenflächen)		1.750,00	
Fachräume		310,00	
Gemeinschafts-und Ganztagsflächen (inkl. Lehrküche)		826,00	
Verwaltung/Lehrkräfte (inkl. Therapieraum SuS)		330,00	
Wirtschaftsflächen (inkl. Raum für Reinigungsm.)		145,00	
WC Anlagen		200,00	
Verkehrs-/nebenflächen (im Gebäude inkl. Personenaufzug)		400,00	
<i>ZwSumme</i>		3.961,00	
<i>zweigeschossig (netto)</i>	pro Geschoss	1.980,50	
<i>dreigeschossig (netto)</i>			1.320,33
<b>Bruttogrundfläche</b>	1,1	2.178,55	1.452,37
Außenanlagen (inkl. Schulhof 6,5m <sup>2</sup> pro Schüler (ohne Schulgarten)		3.510,00	
Sporthalle (brutto)		1.400,00	
Außensportflächen		4.930,00	
Fahrräder		310,00	
PKW-Stellplätze		280,00	
Verkehrsflächen/Zuwegungen		451,50	
<b>min.Grundflächenbedarf für Schule (zweigeschossig ohne Hort)</b>		<b>13.060,05</b>	
(dreigeschossig ohne Hort)			12.333,87
Hortgebäude			
400 SuS a 7m <sup>2</sup> pro Platz BGF		2.800,00	
abzüglich <i>Doppelnutzung</i> von allg.Unterrichtsräumen, Aula)	500	2.300,00	
zweigeschossig (netto)	pro Geschoss	1.150,00	
Zweigeschossig (brutto)	1,1	1265,00	
Außenflächen Hort 10m <sup>2</sup> pro Platz		5.400,00	
<i>Doppelnutzung mit Schule</i>			
Schulhof	3510		
Freispielflächen anteilig	900	4.000,00	
<b>min.Grundflächenbedarf für Hort</b>		<b>1.265,00</b>	
(Maßgabe: anteilige Doppelnutzung mit Schule und zweigeschossig)			
<b>Grundflächenbedarf für Schule inklusive Hort (Ganztagsbetrieb)</b>	zweigeschossig	<b>14.325,05</b>	
Grundflächenbedarf für Schule(dreigeschossig), inklusive Hort (zweigeschossig)			13.598,87



- STANDORT 8**  
Zeuthener Winkel Süd  
Flur 2, Flurstück 273, 275
- STANDORT 9**  
Waldfläche westlich Schillerstraße  
Flur 2, Flurstück 31
- STANDORT 10**  
Waldfläche südlich Münchener Straße  
Flur 5, Flurstück 1, Flur 3, Flurstück 69
- STANDORT 11**  
Waldfläche  
nördlich der Kita Heinrich-Heine-Straße  
Flur 7, Flurstück 2/29
- STANDORT 12**  
„Bauhof Eichwalde“  
Flur 2, Flurstück 7



**Bestand:**

- Standort "Grundschule am Wald"**  
Standortsicherung für eine 3- zügige VHG mit Hortbetreuung

**Standortvorschläge**

(neue Grundschule)

- Standort 1**  
"Zeuthener Winkel"  
Baugebiet für Eigenheime
  - Standort 2**  
"Bayerisches Viertel"  
Waldfläche an der Seestraße
  - Standort 3**  
"Heinrich-Heine-Straße"  
Wochenendsiedlung
  - Standort 4**  
"Schillerstraße"  
Waldfläche
  - Standort 5**  
"Gesamtschule Paul Dessau"  
Standortverdichtung
  - Standort 6**  
"Lindenallee"  
Waldfläche
  - Standort 7**  
"Innenbaukunst"  
ehem. Gewerbe, Waldfläche
- Standort 8**  
"Zeuthener Winkel" - Süd
  - Standort 9**  
Waldfläche westlich Schillerstraße
  - Standort 10**  
Waldfläche südlich Münchener Straße
  - Standort 11**  
Waldfläche nördlich der Kita an der Heinrich- Heine Straße
  - Standort 12**  
Gewerbefläche Bauhof Eichwalde

Untersuchungsgebiete

Übersicht aller Standorte zur Information

**Gemeinde Zeuthen**

**ENTWICKLUNG EINES GRUNDSCHULSTANDORTES**

Sicherung der schulischen Versorgung durch Neubau einer verlässlichen Halbtagsgrundschule mit Hort

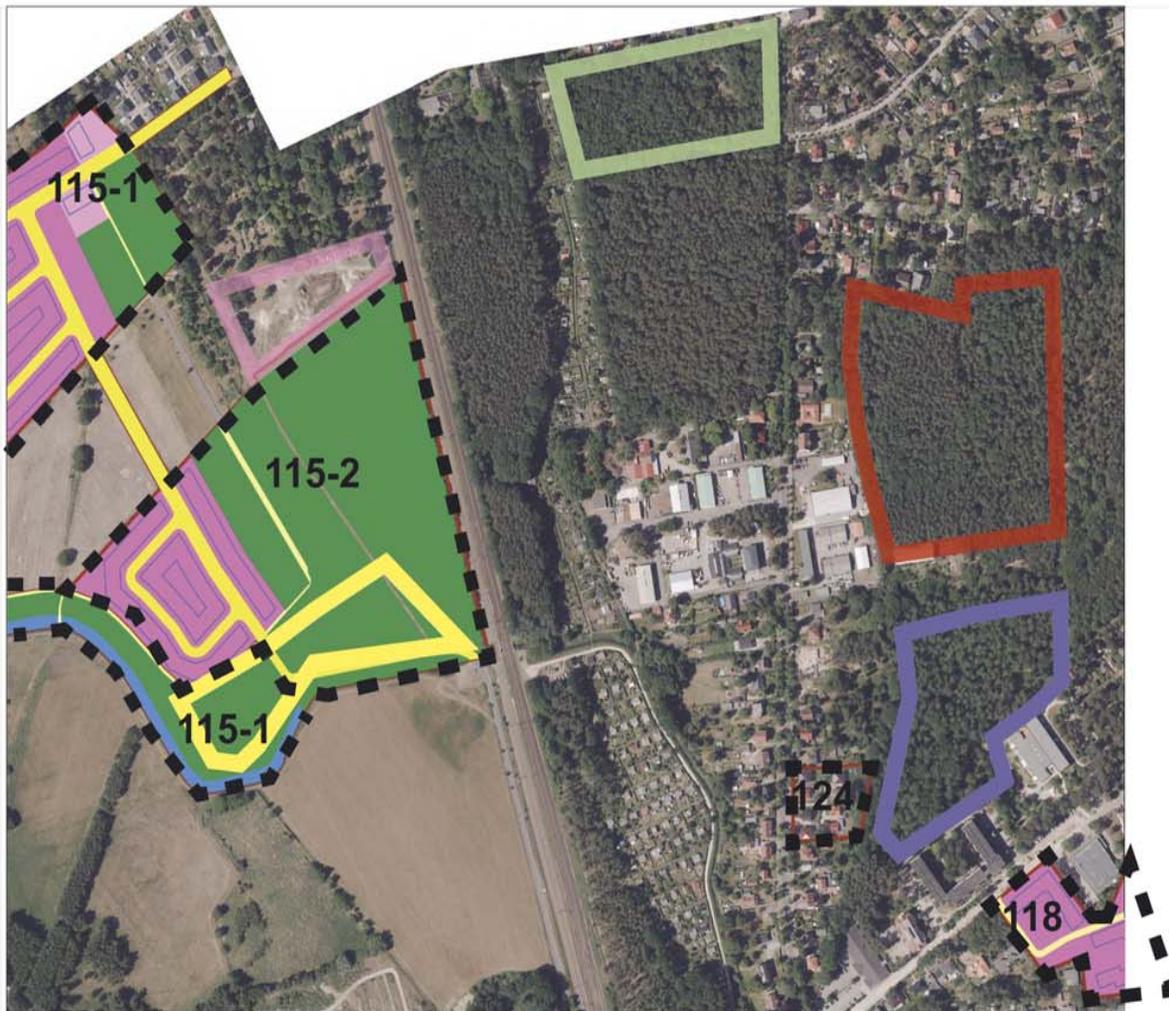
**Standorte**  
Übersicht - Gesamt

## FNP- Auszug

Flächennutzungsplan  
der Gemeinde Zeuthen Stand Juli 2002

-  Wohnbauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Grünfläche
-  Wald
  
-  E 10 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft
-  L Landschaftsschutzgebiet §5 Abs. 4(2) BauGB
-  Altlastenstandorte und Altlastenverdachtsflächen-
-  Wasserflächen und Flächen für die Regulierung des Abflusses

-  STANDORT 8 - Zeuthener Winkel Süd
-  STANDORT 9 - Waldfläche westlich Schillerstraße
-  STANDORT 10 - Waldfläche südlich Münchener Straße
-  STANDORT 11 - Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Strasse
-  STANDORT 12 - Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“



## Planungsrecht

Bebauungspläne der Gemeinde Zeuthen  
-Auszug-



**115-2** Bauungsplan NR. 115-2  
„ZEUTHENER WINKEL SÜD“

**115-1** Bauungsplan NR. 115-1  
„ZEUTHENER WINKEL NORD“

**118** Bauungsplan NR. 118  
„HEINRICH-HEINE-STRASSE“

**124** Bauungsplan NR. 124  
„SCHILLERSTRASSE 115-117“



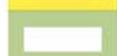
Grünfläche



Baugebietsfläche



**STANDORT 8** - Zeuthener Winkel Süd



**STANDORT 9** - Waldfläche westlich Schillerstraße



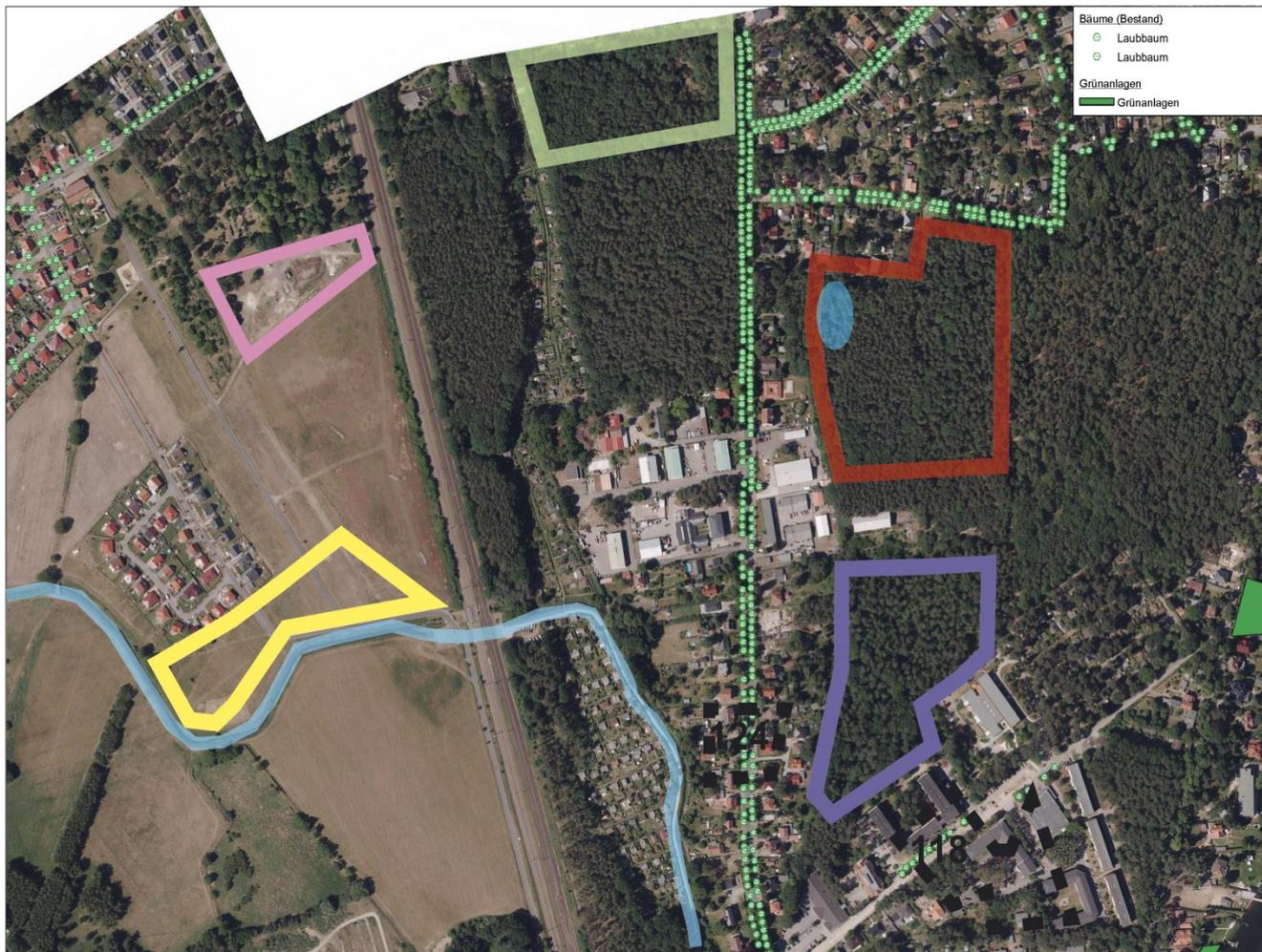
**STANDORT 10** - Waldfläche südlich Münchener Straße



**STANDORT 11** - Waldfläche nördlich der Kita Heinrich-Heine-Straße



**STANDORT 12** - Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“



Bäume (Bestand)  
 ● Laubbaum  
 ● Laubbaum  
 Grünanlagen  
 ■ Grünanlagen

## Grün im Bestand

### Planungsrelevante Grünanlagen -Auszug-



Allee



Wald



Brache/Ödland



Wasserflächen und Flächen  
für die Regulierung des  
Abflusses



**STANDORT 8 - Zeuthener Winkel Süd**



**STANDORT 9 - Waldfläche westlich Schillerstraße**



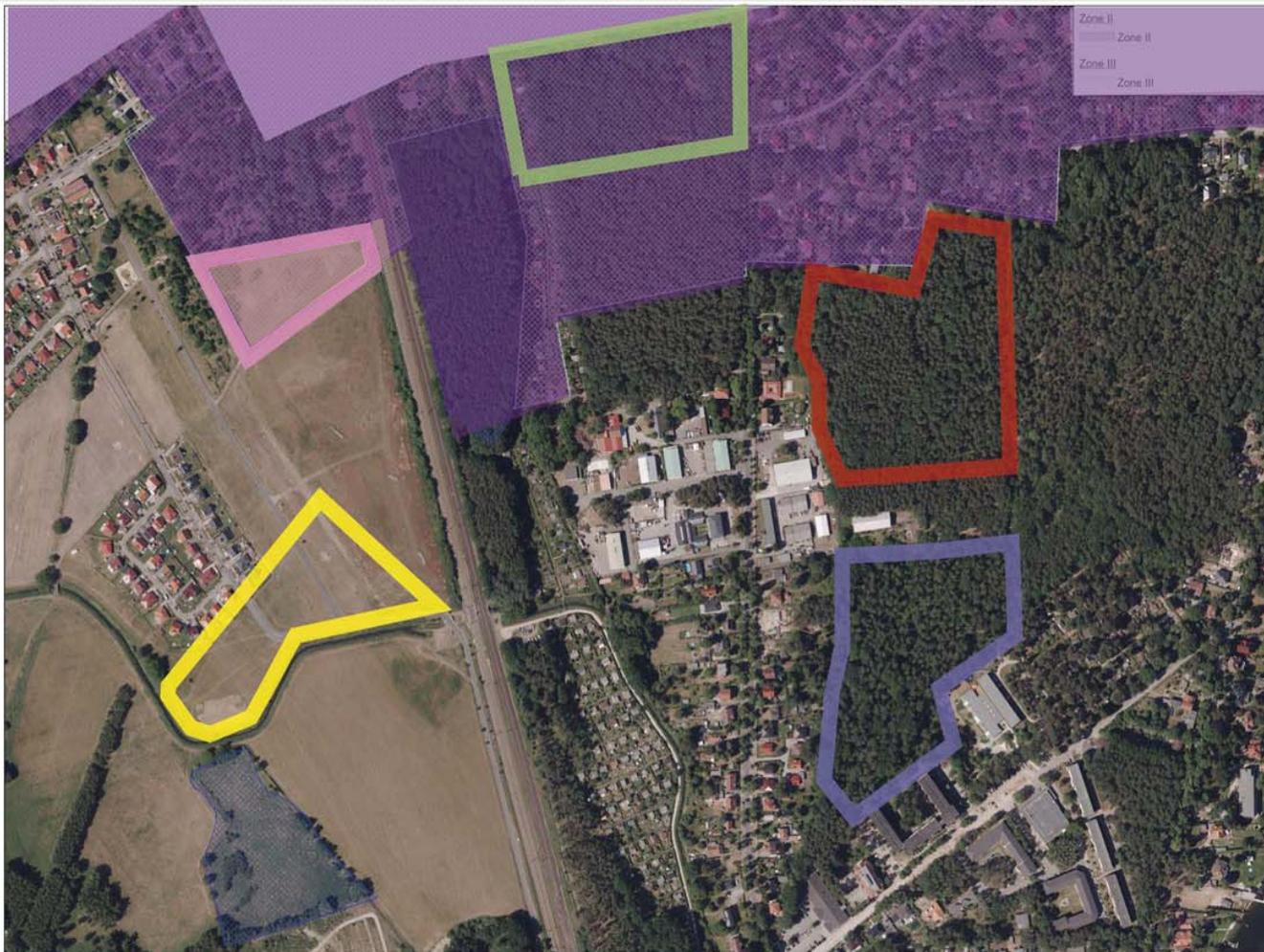
**STANDORT 10 - Waldfläche südlich Münchener Straße**



**STANDORT 11 - Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Straße**



**STANDORT 12 - Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“**

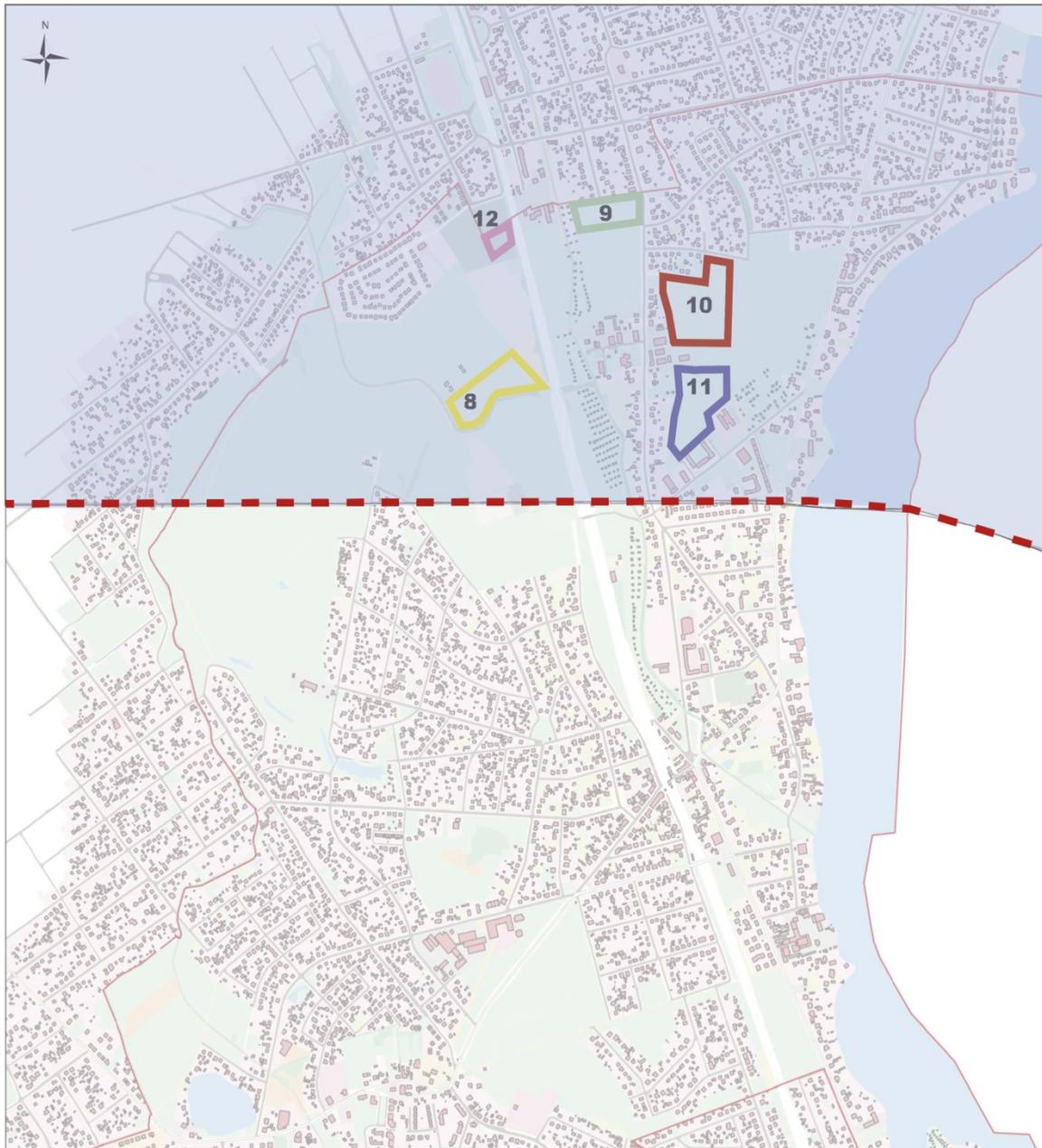


## Wasserschutzgebiet

Festsetzung des Wasserschutzgebietes  
für das Wasserwerk Eichwalde

 Schutzzone IIIB (BrBg)

-  **STANDORT 8 - Zeuthener Winkel Süd**
-  **STANDORT 9 - Waldfläche westlich Schillerstraße**
-  **STANDORT 10 - Waldfläche südlich Münchener Straße**
-  **STANDORT 11 - Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Strasse**
-  **STANDORT 12 - Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“**



# Umwelt - Lärmschutz

Fluglärmprognose BER

1.FlugLSV/ Verkehrsprognose 2023

## Flugverfahren Ostabflüge

 Überflugzone

Überflughöhe ca.

Entfernung zur  
Start-/Landebahn

Dauerschall Tag dB(A).

Maximalschall L<sub>max</sub> dB(A)



**STANDORT 8**

975m 6,3 km <52 71



**STANDORT 9**

1050m 6,9 km <52 70



**STANDORT 10**

1080m 7,1 km <52 70



**STANDORT 11**

1070m 7,0 km <52 70



**STANDORT 12**

990m 6,4 km <52 71

Vergleich: 55 dB (A) - Zimmerlautstärke ungefährlich aber Konzentrationsstörungen

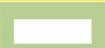
70 dB (A) - Staubsauger/Haartrockner, meist ungefährlich aber erhöhtes Krankheitsrisiko

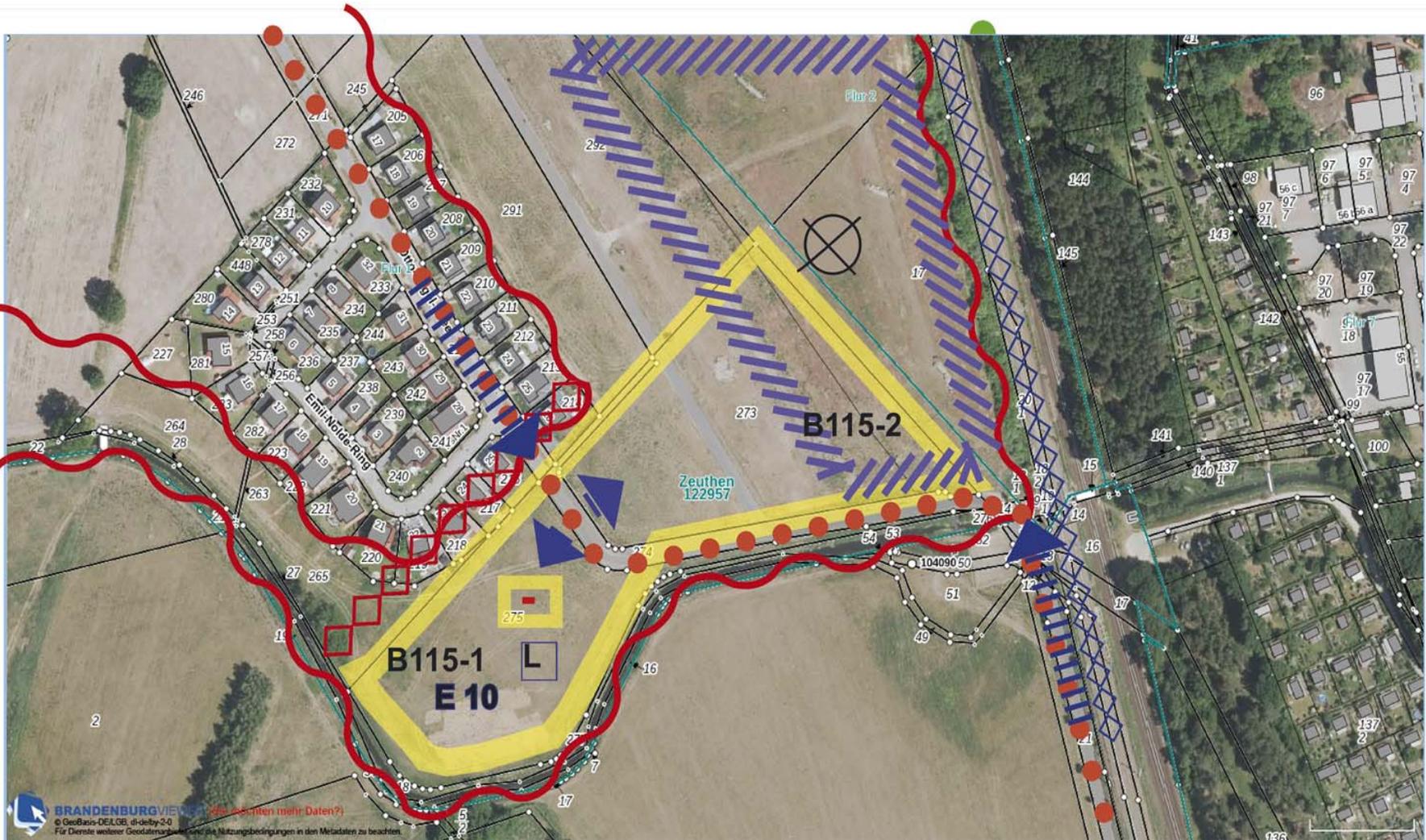


## Erschließung

Strassen- und Wegeverbindungen

-  Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung
-  Fuß-/Radwegeverbindung gesichert mit überörtlicher Bedeutung
-  Gemeindestraße mit örtlicher Bedeutung
-  Gemeindestraße Anliegerstraße
-  ÖPNV - Haltestelle (Bus)
-  Fußwegeverbindung im Grünraum

-  STANDORT 8 - Zeuthener Winkel Süd
-  STANDORT 9 - Waldfläche westlich Schillerstraße
-  STANDORT 10 - Waldfläche südlich Münchener Straße
-  STANDORT 11 - Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Straße
-  STANDORT 12 - Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“



### Konflikte



- Planerischer Konflikt aus Natur und Umwelt B115-1 und B115-2
- Planerischer Konflikt aus Natur und Umwelt - Landschaftsschutz
- Konflikt - Fläche zum Schutz und Entwicklung von Natur und Umwelt
- Altlastenstandort/ Altlastenverdacht
- Nachbarschaftskonflikt

- effektiv nutzbare Fläche nicht ausreichend
- Zielkonflikt Erschließung/ Wege
- gestörter Nutzungsverband durch Anliegerstraße
- Emissionen sonstiger Verkehr

● ● ● ● ● Gemeindestraße Anliegerstraße

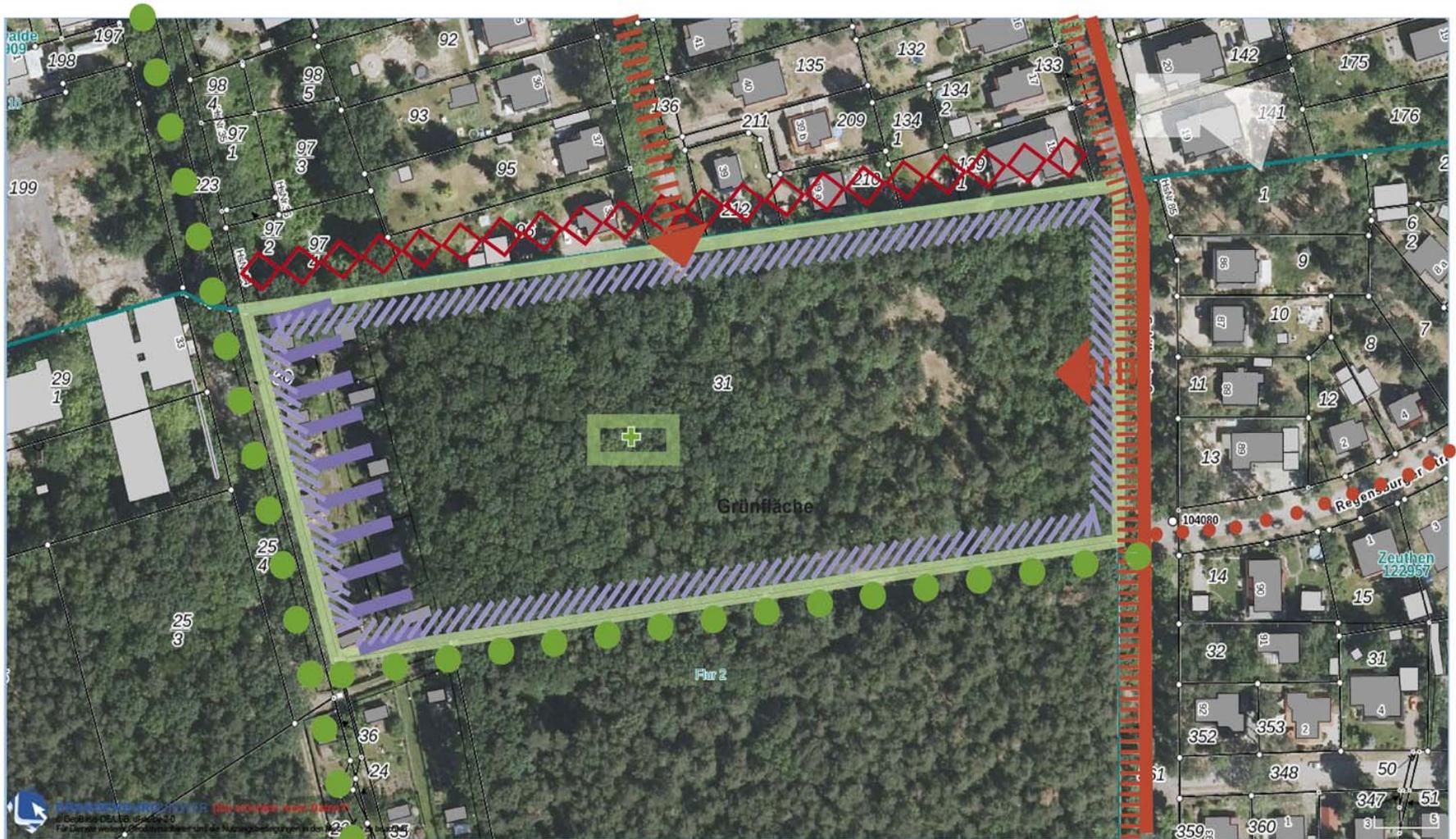
**STANDORT 8**  
„Zeuthener Winkel“ - Süd

**Gemeinde Zeuthen** ENTWICKLUNG EINES GRUNDSCHULSTANDORTES  
Sicherung der schulischen Versorgung durch Neubau einer verlässlichen Halbtagsgrundschule mit Hort

**Konflikte - Potentiale**  
**STANDORT**

**8**  
Allplan

H/R = 297,0 / 420,0 (0,12m²)



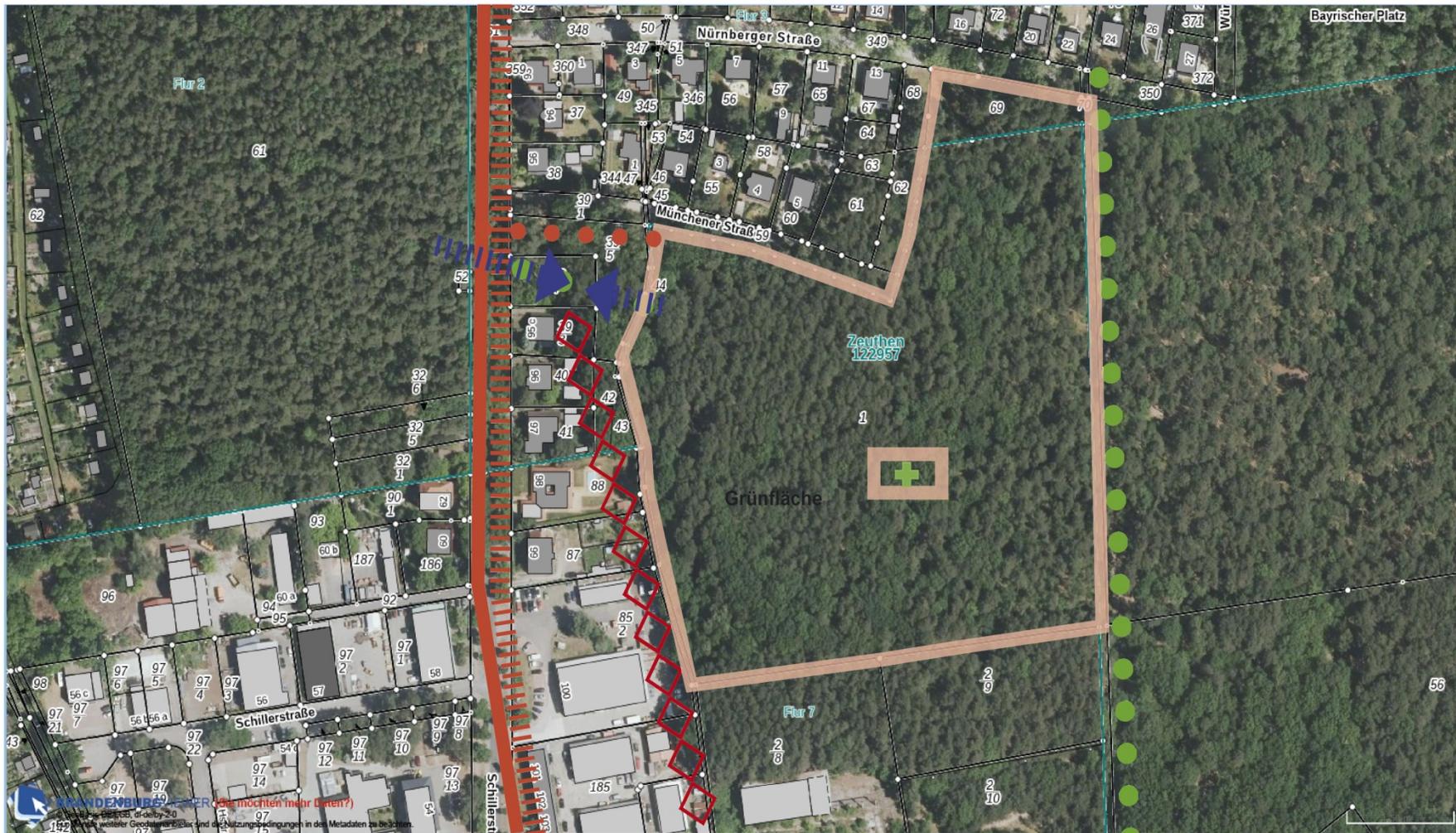
### Konflikte

-  Wegfall lichter Mischwaldbestand
-  Nachbarschaftskonflikte
-  Schutzzone III B (BrBg)
-  Nutzungskonflikte Bestand

### Qualitäten/ Potentiale

-  Flächenzuschnitt Grundstück optimal
-  Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung
-  Fuß-/Radwegeverbindung gesichert mit überörtlicher Bedeutung
-  Fußwegeverbindung im Grünraum
-  optimale Erschließung
-  Gemeindestraße Anliegerstraße

 **STANDORT 9**  
Waldfläche westlich Schillerstraße



## Konflikte

-  Wegfall lichter Mischwaldbestand
-  Nachbarschaftskonflikte
-  Unterbrechung im Grünverbund

## Qualitäten/ Potentiale

-  Flächenzuschnitt Grundstück optimal
-  Gemeindestraße mit überörtlicher Bedeutung
-  Fuß-/Radwegeverbindung gesichert mit überörtlicher Bedeutung
-  Fußwegeverbindung im Grünraum

 **STANDORT 10**  
Waldfläche südlich Münchener Straße



**Konflikte**

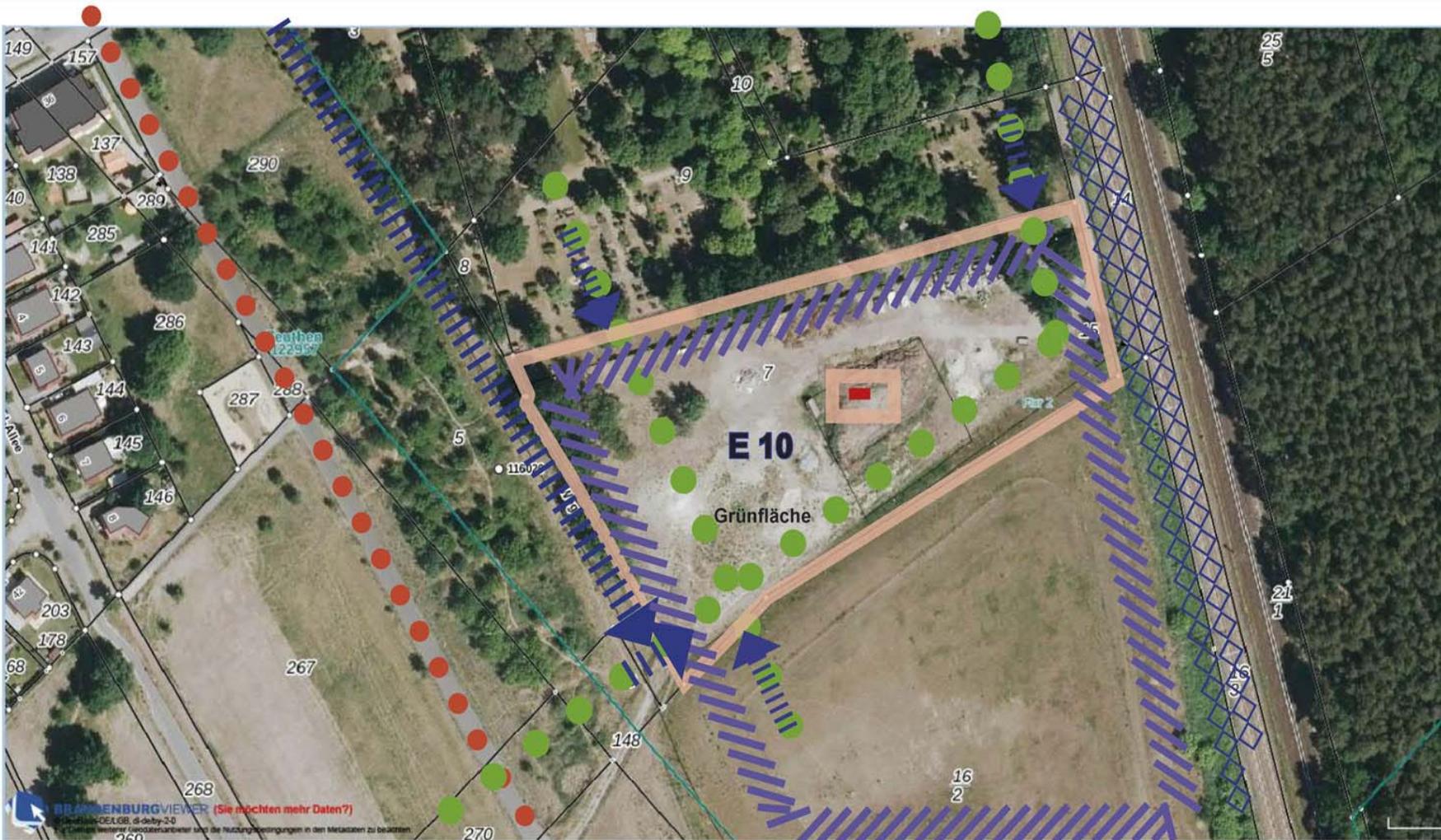
-  Wegfall lichter Mischwaldbestand
-  Nachbarschaftskonflikte
-  Eingeschränkte/ Aufwendige Erschließungsmöglichkeiten
-  Flächenzuschnitt Grundstück Zerpflitterung durch Erschließung

**Qualitäten/ Potentiale**

-  Landesstraße
-  Gemeindestraße von überörtlicher Bedeutung
-  Gemeindestraße von örtlicher Bedeutung
-  Fußwegeverbindung im Grünraum
-  ÖPNV- Haltestelle (Bus)

 **STANDORT 11**  
Heinrich- Heine- Straße

H/R = 297,0 / 420,0 (0,12m²)



**Konflikte**



Gewerbe-/Lagerfläche unbefestigt



Flächengröße Grundstück nicht ausreichend für die Nutzung



Emissionen sonstiger Verkehr



**STANDORT 12**  
Gewerbefläche „Bauhof Eichwalde“

**E 10**

Konflikt - Fläche zum Schutz und Entwicklung von Natur und Umwelt  
Altlastenstandort/ Altlastenverdacht



Eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit  
Zielkonflikt Erschließung/ Wege



Unterbrechung im Grünverbund



Gemeindestraße Anliegerstraße

## Wertungskriterien:

1. **Grundstück-** ausreichendes Flächenangebot, Eigentumsverhältnisse, Verfügbarkeit
2. **Bauleitplanung-** ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig, wie Aufwendig ist die Herstellung des Planungsrechtes
3. **Sichere Wege-** sind sichere Rad- und Fußwege vorhanden, besteht eine Anbindung an den ÖPNV, wie aufwendig ist die Erschließung
4. **Umwelt-** wie stark ist der Eingriff in Natur und Umwelt, bestehen Nachteile durch Immissionen

STANDORTKRITERIEN	Standort 8	Standort 9	Standort 10	Standort 11	Standort 12
	<b>Zeuthener Winkel - Süd</b>	<b>Waldfläche westlich Schillerstraße</b>	<b>Waldfläche südlich Münchener Straße</b>	<b>Waldfläche nördlich Kita Heinrich- Heine- Strasse</b>	<b>Gewerbefläche Bauhof Eichwalde</b>
<b>1.</b>					
<b>Grundstück</b>	Flur 2, Flurstück 273, 275	Flur 2, Flurstück 31	Flur 5, Flurstück 1, 69,2/9	Flur 7, Flurstück 2/29	Flur 2, Flurstück 11
Grundstücksgröße (brutto)	<b>24760m<sup>2</sup></b>	<b>27800m<sup>2</sup></b>	<b>40240m<sup>2</sup></b>	<b>34100m<sup>2</sup></b>	<b>13350m<sup>2</sup></b>
erorderliche Nutzfläche	<b>15000 m<sup>2</sup></b>	<b>15000 m<sup>2</sup></b>	<b>15000m<sup>2</sup></b>	<b>15000m<sup>2</sup></b>	<b>15000m<sup>2</sup></b>
Struktur	Brache, Ruderalvegetation, ehemals teilweise landwirtschaftlich/gärtnerisch genutzt, teilweise ehemalige Rieselfläche, Plangebiet geteilt durch Wohngebietserschließungsstraße, natürliche Grenze durch Seelower Flutgraben	Fläche mit lichem Mischwaldbestand, Eiche/ Kiefer, Teilweise Sukzessionsvegetation, Siedlungsgebiet Eichwalde im Norden direkt angrenzend, südlich Waldbestand überwiegend Kiefer, östlich erschlossen durch Schillerstraße, westlich auf dem Grundstück mit Wochenendhäusern/ Lauben bebaut	Fläche mit Mischwaldbestand überwiegend Kiefer, natürliche und angelegte Anlagen (Becken/ Gräben) für die Regenwasserableitung, nördliche und westliche Begrenzung durch Siedlungsbereich, östlich und südlich lichter Waldbestand	Fläche mit Mischwaldbestand überwiegend Kiefer, "Zeuthener Heide", westliche Begrenzung durch Siedlungsbereich, südlich mehrgeschossige Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtung	Gewerblich als Lagerfläche genutzter Bereich, einzelner Baumbestand, Begrenzung durch Schienennetz der Regionalbahn, Friedhofsgelände, Ruderalflächen
Eigentümer	Gemeinde Zeuthen	Gemeinde Zeuthen	Gemeinde Zeuthen	Privateigentum	Gemeinde Zeuthen
Verfügbarkeit	kurzfristig möglich	kurzfristig möglich	kurzfristig möglich	nur eingeschränkt möglich, da Erwerb erforderlich	nur eingeschränkt möglich, da Flächentausch für Bauhofnutzung erforderlich
Klärungsbedarf	Klärung des Umfangs belasteter Flächen, Klärung ob doppelter Ausgleich für Grünfläche erforderlich wird, da bereits als Ausgleichsfläche bilanziert	Klärung der Bedingungen zur Waldumwandlung erforderlich	Klärung der Bedingungen zur Waldumwandlung erforderlich	Klärung der Bedingungen zur Waldumwandlung erforderlich	Welche Flächen können für die Verlagerung des Bauhofs der Gemeinde Eichwalde angeboten werden
Erwerbsaufwand	nein	nein	nein	zu erwartende Erwerbskosten für das Grundstück sehr hoch	hoher zu erwartender Erwerbsaufwand durch Flächentausch
Aufwendungen für Ausgleichsmaßnahmen	erforderlich für Baumaßnahme und für bereits bilanzierte Ausgleichsflächen	erforderlich für die beanspruchte Waldfläche	erforderlich für die beanspruchte Waldfläche	erforderlich für die beanspruchte Waldfläche	nur in geringem Umfang erforderlich

STANDORTKRITERIEN	Standort 8	Standort 9	Standort 10	Standort 11	Standort 12
<b>2.</b>	Zeuthener Winkel - Süd	Waldfläche westlich Schillerstraße	Waldfläche südlich Münchener Straße	Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Straße	Gewerbefläche Bauhof Eichwalde
<b>Bauleitplanung</b>					
BauGB / BauNVO	FNP- aus Grünfläche bestimmt, im B115-1 und B115-2 als Grünfläche gewidmet Änderung der B-Pläne erforderlich	FNP- als Waldfläche ausgewiesen  Aufstellung B- Plan erforderlich, Abweichung vom FNP	FNP- als Waldfläche ausgewiesen  Aufstellung B- Plan erforderlich, Abweichung vom FNP	FNP- als Waldfläche ausgewiesen  Aufstellung B- Plan erforderlich, Abweichung vom FNP	FNP- aus Grünfläche bestimmt  Aufstellung B- Plan erforderlich
<b>Stadtentwicklung</b>					
baulich räumliche Merkmale	bauliche Entwicklung und der Nutzungsverbund werden durch die Teilung der Flächenstruktur durch vorhandene Anliegerstraße erschwert	städtebaulich positive Entwicklungsmöglichkeiten durch Fortsetzung/ Arrondierung vorhandener Siedlungsstrukturen, sehr gute Erschließungsmöglichkeiten	Ansatz für baulich räumlich positive Gestaltungsmöglichkeiten gegeben, da Anbindung an Siedlungsstruktur möglich	Grundstückszuschnitt und -lage erschwert baulich räumliche Ordnung und Erschließung	Städtebaulich isolierte Lage, keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten da Barrieren durch Friedhof und ehemalige Deponie
Nachbarschaftskonflikte	potentielle Nachbarschaftskonflikte zu angrenzender Wohnbebauung	potentielle Nachbarschaftskonflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen der Gemeinde Eichwalde	potentielle Nachbarschaftskonflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen	potentielle Nachbarschaftskonflikte zu angrenzenden Wohnnutzungen	geringe Nachbarschaftskonflikte

STANDORTKRITERIEN	Standort 8	Standort 9	Standort 10	Standort 11	Standort 12
<b>3.</b>	Zeuthener Winkel - Süd	Waldfläche westlich Schillerstraße	Waldfläche südlich Münchener Straße	Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Straße	Gewerbefläche Bauhof Eichwalde
<b>sichere Wegebeziehungen</b>					
Lage im Gemeindegebiet	dezentral, Randlage im Gemeindegebiet, Siedlung mit Wachstumspotential im Verflechtungsraum mit Gemeinde Schulzendorf	Randlage, Standortbezug "Bayerisches Viertel", zentrale Lage im Verflechtungsraum mit der Gemeinde Eichwalde	Randlage, Standortbezug "Bayerisches Viertel", Lage im Verflechtungsraum mit der Gemeinde Eichwalde	Randlage, Standortbezug "Bayerisches Viertel", zentrale Lage im nördlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Zeuthen	dezentral, Randlage im Gemeindegebiet, Siedlung mit Wachstumspotential im Verflechtungsraum mit Gemeinde Schulzendorf
Anbindung Öffentlicher Nahverkehr	Keine Anbindung an ÖPNV	ÖPNV aktuell mit Bürgerbus, potentiell gute Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindeverbund gegeben	ÖPNV aktuell mit Bürgerbus, potentiell gute Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindeverbund gegeben	ÖPNV- Buslinie/ Haltestelle vorhanden	Keine Anbindung an ÖPNV
Sichere Vernetzung Fahrradverkehr	vorhanden durch Ausbau Radwegenetz	Vorhandene sichere Radwegeverbindung	Anbindung an sichere Radwegeverbindung	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Sichere Wegebeziehungen (z. B. Grünsystem)	Potentielle Gestaltung sicherer aber langer Wegebeziehungen gegeben	Sichere Fußwegebeziehung vorhanden	Anbindung an sichere Fußwegeverbindung gegeben	Potentiale für sichere Fußwegeverbindung vorhanden	Potentielle Gestaltung sicherer aber langer Wegebeziehungen gegeben
Anbindung sonstiger Individualverkehr	Aufwendige Anbindungsmöglichkeiten für den Individualverkehr	Günstige Anbindung für Individualverkehr durch direkter Lage überörtlicher Verbindungsstrasse	Anbindung an überörtliche Verbindung	keine, ist herzustellen	keine, ist herzustellen
Erschließungsaufwand Verkehr	Verkehrerschließung nur über Anliegerstraße/ Wohngebietsstraße möglich	kein Erschließungsaufwand	Verkehrerschließung über Münchener Straße	Verkehrerschließung nur über zusätzliche Maßnahmen möglich	hoher Aufwand Verkehrerschließung von Anliegerstraße/ Wohngebietsstraße nur über andere Flurstücke möglich
Erschließungsaufwand Technische Versorgung	Technische Versorgung nur über angrenzendes Wohngebiet grundsätzlich möglich	Erschließung über Schillerstrasse	Erschließung über Münchener Straße	Aufwendige Erschließung über angrenzende Wohngebiete prinzipiell möglich	Technische Versorgung über angrenzendes Wohngebiet grundsätzlich möglich
soziale Infrastruktur Vernetzungspotentiale	potentieller Nutzungsverbund mit Kita "Pinoccio"	Achse (Schillerstraße) Nutzungsverbund sozialer Einrichtungen zweier Gemeinden entwickelbar	Anbindung an Achse (Schillerstraße) Nutzungsverbund sozialer Einrichtungen zweier Gemeinden herstellbar	Direkter Verbund mit Kita "Kleine Waldgeister" gegeben, Verbund mit "Paul Dessau Schule" entwickelbar	potentieller Nutzungsverbund mit Kita "Pinoccio"
Einbindung Grünsystem Vernetzungsmöglichkeiten	Verbund im Grünsystem noch nicht entwickelt	Einbindung über Wegebeziehungen im Grünsystem	Einbindung über Wegebeziehungen im Grünsystem	Einbindung über Wegebeziehungen im Grünsystem	Verbund im Grünsystem noch nicht entwickelt

STANDORTKRITERIEN	Standort 8	Standort 9	Standort 10	Standort 11	Standort 12
<b>4.</b>	Zeuthener Winkel - Süd	Waldfläche westlich Schillerstraße	Waldfläche südlich Münchener Straße	Waldfläche nördlich der Kita Heinrich- Heine- Straße	Gewerbefläche Bauhof Eichwalde
<b>Umwelt</b>					
Eingriff in Natur und Umwelt,	Eingriff in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft, Eingriff in Landschaftsschutzgebiet	Eingriff in Waldbestand LWaldG	Eingriff in Waldbestand LWaldG	Eingriff in Waldbestand LWaldG	Eingriff in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft,
Flächenbedarf/ Grundstücksfläche	60%	55%	40%	45%	>100%
grünräumliche Konflikte	Konflikte durch Beanspruchung geplanter/ bilanzierter Grünflächen	Konflikte durch Beanspruchung von Waldflächen Ausgleichmaßnahmen erforderlich	Konflikte durch Beanspruchung von Waldflächen Ausgleichmaßnahmen erforderlich	Konflikte durch Beanspruchung von Waldflächen Ausgleichmaßnahmen erforderlich	Konflikte durch Beanspruchung geplanter Grünflächen
Lage in Trinkwasserschutzzone IIIB	nein, keine Konflikte	ja, Festsetzungen für Wasserschutzgebiet Wasserwerk Eichwalde sind zu beachten	nein	nein	nein
Flugrouten	Lage innerhalb der Überflugzone BER/ Verkehrsprognose 2023 Lmax 71dB	Lage innerhalb der Überflugzone BER/ Verkehrsprognose 2023 Lmax 70dB	Lage innerhalb der Überflugzone BER/ Verkehrsprognose 2023 Lmax 70dB	Lage innerhalb der Überflugzone BER/ Verkehrsprognose 2023 Lmax 70dB	Lage innerhalb der Überflugzone BER/ Verkehrsprognose 2023 Lmax 71dB
sonstige Immissionen	mögliche Lärmimmissionen durch Regionalbahnverkehr,	mögliche Lärmimmissionen durch Regionalbahnverkehr,	nicht erkennbar	nicht erkennbar	Lärmimmissionen durch Regionalbahnverkehr
potentielle Bodenimmissionen	Alllastenverdachtsflächen, Nähe zu ehemaliger Deponie	nicht zu erwarten	nicht zu erwarten	nicht zu erwarten	potentielle Bodenimmissionen durch Ranlage zur Deponie und Bauhofnutzung

**Empfehlung:**

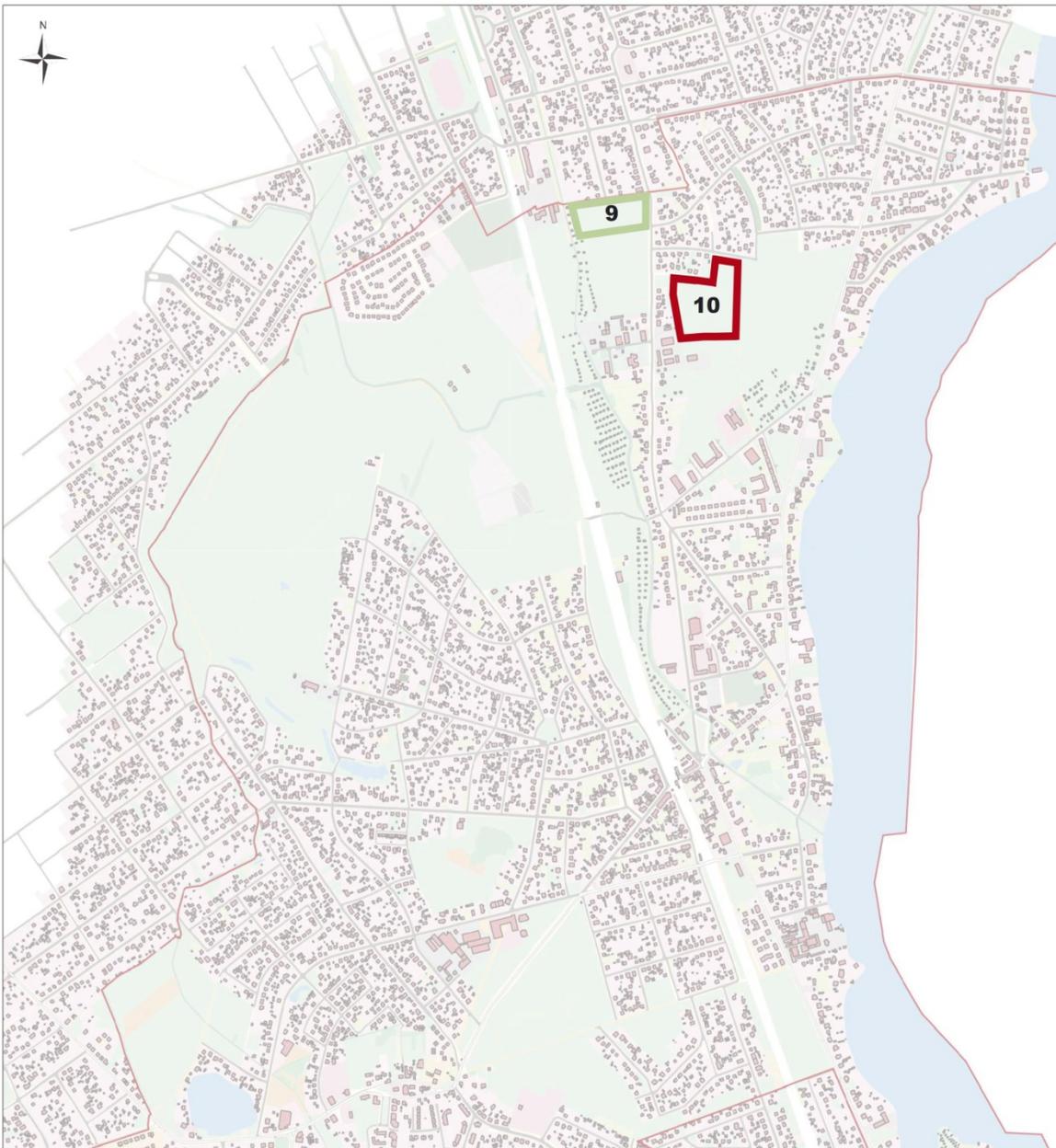
Als Standort für die Errichtung einer neuen Grundschule kann der STANDORT 10 (Waldfläche südlich Münchener Straße) empfohlen werden.

Als ebenfalls gut geeignet wird der STANDORT 9 (Waldfläche westlich der Schillerstraße) bewertet und kann ebenfalls empfohlen werden.



**10 + 9**

**Bewertung**  
Zusammenfassung



### STANDORT 9

Waldfläche westlich Schillerstraße

Flur 2, Flurstück 31



### STANDORT 10

Waldfläche südlich Münchener Straße

Flur 5, Flurstück 1, 2/9, 69



Die Standorte 10 + 9  
weisen die besten Voraussetzungen für die  
Entwicklung eines Grundschulstandortes auf!