

**Bebauungsplan  
„Am Bahnhof/ Kegelbahn“  
in der Gemeinde Wandlitz,  
Gemarkung Klosterfelde**



Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2023), dl-de/by-2-0

**Begründung**

Stand: 04.12.2023

**Plangeber:**

Gemeinde Wandlitz  
Hochbauamt  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz

**Planverfasser:**

BSM  
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Katharinenstraße 19 - 20  
10711 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>5</b>
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	5
2	PLANGEBIET .....	6
2.1	<i>Räumliche Lage</i> .....	6
2.2	<i>Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse</i> .....	6
3	BESTAND .....	7
3.1	<i>Historische Entwicklung</i> .....	7
3.2	<i>Bebauungs- und Nutzungsstruktur</i> .....	8
3.3	<i>Erschließung</i> .....	8
3.4	<i>Technische Infrastruktur</i> .....	9
3.5	<i>Soziale Infrastruktur</i> .....	9
3.6	<i>Naturraum und Freiflächen</i> .....	10
3.7	<i>Bau- und Bodendenkmale</i> .....	10
3.8	<i>Altlasten</i> .....	10
4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	11
4.1	<i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i> .....	11
4.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i> .....	12
4.3	<i>Natur- und Landschaftsschutz</i> .....	13
4.4	<i>Geltendes Planungsrecht</i> .....	13
<b>II</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>15</b>
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	15
2	ZIELE UND WESENTLICHER PLANINHALT .....	15
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	17
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	17
3.1.1	<i>Allgemeines Wohngebiet</i> .....	17
3.1.2	<i>Fläche für Sport- und Spielanlagen</i> .....	18
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	18
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i> .....	21
3.4	<i>Immissionsschutz</i> .....	22
3.4.1	<i>Gewerbelärm</i> .....	23
3.4.2	<i>Sportlärm</i> .....	23
3.4.3	<i>Verkehrslärm</i> .....	24
3.5	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i> .....	28
3.6	<i>Sonstige Festsetzungen</i> .....	29
3.7	<i>Örtliche Bauvorschriften</i> .....	31
3.8	<i>Hinweise</i> .....	33
<b>III</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>35</b>
1	AUSWIRKUNG AUF DIE UMWELT .....	35
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN .....	37
3	AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT UND DIE FINANZ- BZW. INVESTITIONSPLANUNG .....	37
4	AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR .....	37
5	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR, SPORT- UND GRÜNFLÄCHEN .....	38

---

6	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN .....	38
<b>IV</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>39</b>
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	40
2	ANFRAGE ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....	41
3	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	41
3.1	<i>Art und Weise der Beteiligung .....</i>	<i>41</i>
3.2	<i>Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen .....</i>	<i>42</i>
4	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB SOWIE BENACHBARTER GEMEINDEN GEMÄß § 2 ABS. 2 BAUGB .....	42
4.1	<i>Art und Weise der Beteiligung .....</i>	<i>42</i>
4.2	<i>Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen .....</i>	<i>42</i>
4.3	<i>Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen .....</i>	<i>42</i>
<b>V</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>43</b>
<b>VI</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>44</b>
1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	44

# **I PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch die vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle und gestalterische Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Wandlitz hat seit 1990 ein kontinuierliches Anwachsen der Wohnbevölkerung zu verzeichnen. Im Jahr 2022 (Stichtag 31.12.2022) lebten in der gesamten Gemeinde Wandlitz 24.104 Menschen. Aufgrund der Lage der Gemeinde in der Nähe zu Berlin, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und den erfolgreichen Bemühungen sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur zu verbessern, ist der Zuzugstrend auch von Familien und Kindern deutlich erkennbar. Darüber hinaus befördern der Wohnraumangel und die steigenden Mietpreise in Berlin die Zuwanderung aus dem Berliner Stadtgebiet und verstärkt den anhaltenden Suburbanisierungsprozess in den Umlandgemeinden.

Daraus resultieren konkrete Anforderungen für die Erweiterung des Wohnungsangebots sowie des Angebots an Sport- und Spielanlagen für den Gemeinschaftsbedarf. Der Schwerpunkt der Wohnbebauung lag bislang auf dem Eigenheimbau. Mit der zunehmenden Nachfrage nach Wohnraum – insbesondere auch nach Mietwohnungen – soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtliche Grundlage für ein Mehrfamilienhaus geschaffen werden. Planerische Zielsetzungen des Bebauungsplans sind die straßenbegleitende Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes anstelle des vorhandenen Kegelbahngebäudes sowie der Neubau eines Kegelbahngebäudes östlich des Vereinsheims des SG Union Klosterfelde auf dem Sportplatzgelände.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, beabsichtigt die Gemeinde Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof/ Kegelbahn“. Er soll über die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 Baugesetzbuches (BauGB) hinaus eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch planungsrechtliche Festsetzungen sichern und gewährleisten, Baurecht schaffen sowie bodenrechtliche Spannungen vermeiden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes wird bereits durch den rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ erfasst, welcher teilweise durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ überplant werden soll.

Da im vorliegenden Fall die Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt sind, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“.

Die Gemeindevertretung hat dazu bereits in ihrer öffentlichen Sitzung am 06.07.2023 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ für eine ca. 0,7 ha große Fläche, östlich der Straße „Am Bahnhof“ aufzustellen.

## **2 Plangebiet**

### **2.1 Räumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wandlitz im Ortsteil Klosterfelde.

Der Ortsteil Klosterfelde liegt ca. 15 km nördlich der Berliner Stadtgrenze. Der historische Siedlungsbereich des Ortes verläuft entlang der L 100 (ehemals B 109) in Form eines Straßenangerdorfes in reihenartiger Anordnung. Nördlich und überwiegend östlich davon befindet sich der Siedlungskern Klosterfelde, in welchem sich auch der Bahnhof Klosterfelde (Bahnstrecke Berlin-Karow – Groß Schönebeck „Heidekrautbahn“), diverse soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeitanlagen, Einzelhandelseinrichtungen und ein Gewerbegebiet befinden. Das Ortsbild wird überwiegend von ein- bis zweigeschossigen Gebäuden geprägt, mit Ausnahme weniger Geschosswohnungsbauten in DDR-Plattenbauweise und aus den 2010er-Jahren nördlich des Bahnhofs. Ortsbildprägend ist auch die rund 7 ha große Photovoltaik-Freiflächenanlage, welche sich ebenfalls im Siedlungskern von Klosterfelde befindet. Darüber hinaus existieren mehrere Splittersiedlungen im Bereich der Gemarkung Klosterfelde.

Das Plangebiet liegt im Siedlungskern Klosterfelde östlich der Bahnanlagen in Höhe des Bahnhofs Klosterfelde. Im Norden grenzt es an die Wohnbebauung der Prenderer Straße mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern an. Im Osten grenzt es an die Sportplatzanlage und die Tribüne des SG Union Klosterfelde, im Süden an den Zeisigweg und im Westen an die Wohnbebauung der Straße „Am Bahnhof“, ebenfalls mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern, an. Südlich des Zeisigwegs befindet sich ein weiteres Wohngebiet, südöstlich zum Geltungsbereich schließt eine Wiesenlandschaft an. Das Bahnhofsgebäude Klosterfelde und der Schienenweg der „Heidekrautbahn“ befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Am Bahnhof“ parallel angeordnet zum derzeit bestehenden Kegelbahngebäude. Westlich der Bahnanlagen schließt ein Gewerbegebiet u. a. mit einem Baustofffachmarkt, einer Dachdeckerei und einem Produzenten für Holzhandwerksprodukte an. Das unmittelbare Bahnhofsumfeld rund um die Kreuzung vom Schienenweg und der Bahnhofsstraße bzw. Prenderer Straße befindet sich seit einigen Jahren in einer städtebaulichen Verdichtung. So sind beispielsweise in den letzten Jahren zwei Doppelhäuser nördlich des Plangebiets und zwei Mehrfamilienhäuser an der Prenderer Straße entstanden. Dies lässt erkennen, dass der Trend in Klosterfelde in Richtung mehrere Wohneinheiten pro Haus geht. Da die Immissionsbelastung aus der gewerblichen Nutzung ständig gesunken ist, wird die Erschließungsgunst im Bahnhofsbereich zunehmend für eine bauliche Verdichtung mit bis zu dreigeschossigen Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern genutzt.

### **2.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ umfasst die Flurstücke 852/3, 1457, 838/1, 1167 (teilweise), 1485 (teilweise), 1173 und 1170 in der Flur 3 der Gemarkung Klosterfelde mit einer Gesamtgröße von ca. 0,7 ha. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke befinden sich zum einen in Privatbesitz (Flurstücke 1457, 838/1, 1167 teilw.) und zum anderen im Eigentum der Gemeinde Wandlitz (Flurstücke 852/3,

1485 teilw., 1173 und 1170). Im Zuge der Vorhabenplanung wurde ein Tauschvertrag zwischen einem Privateigentümer und der Gemeinde Wandlitz geschlossen, um das Wohngebäude und das Kegelbahngebäude an den hierfür vorgesehenen Standorten zu realisieren. Der Grundstückskauf betrifft die Flächen des Flurstücks 852/3, welche nunmehr in Privatbesitz übergehen sollen und für die Errichtung des Wohngebäudes vorgesehen sind sowie anteilig Flächen der Flurstücke 1457 und 838/1, welche ins Eigentum der Gemeinde Wandlitz übergehen sollen und für die Errichtung des Kegelbahngebäudes vorgesehen sind. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßen „Am Bahnhof“ und „Zeisigweg“ sind öffentlich gewidmet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1457 – erweitert um die nördliche und westliche Grenze des Flurstücks 838/1 – sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1167 westlich zu der nach Norden verlängerten Fluchtlinie der westlichen Grenze des Fußballplatzes
- im Osten: die Grenze verläuft durch die Flurstücke 1167 und 1485 in Höhe der westlichen Grenze des Fußballplatzes sowie der nach Norden verlängerten Fluchtlinie der westlichen Grenze des Fußballplatzes bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 1167
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 1485 westlich des Fußballplatzes
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 1485 bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 1173, durch die westliche Grenze des Flurstücks 1173, durch die südliche Grenze des Flurstücks 1457 ab der westlichen Grenze des Flurstücks 1173, durch die südliche und westliche Grenze des Flurstücks 852/3 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 1457 ab der nördlichen Grenze des Flurstücks 852/3

### **3 Bestand**

#### **3.1 Historische Entwicklung**

Erstmals wurde der Ortsteil Klosterfelde als „Closterveld“ urkundlich im Jahre 1242 erwähnt, welches mit der deutschen Besiedlung der Landschaft zwischen den Flüssen Elbe und Oder einhergeht. In dieser Zeit geht eine Vielzahl von Ortsgründungen auf die Siedlungstätigkeit der Zisterzienser des Klosters Lehnin zurück. Die aus dem 13. Jahrhundert stammende Klosterfelder Dorfkirche markiert bis heute den Mittelpunkt des Straßenangerdorf.

Klosterfelde, welches noch im 18. Jahrhundert als Bauerndorf deklarierte wurde, erlebte in diesem Jahrhundert einen moderaten Bevölkerungsanstieg. Zwischen den Jahren 1700 und 1800 verdoppelte sich die Einwohnerzahl auf ca. 500 Einwohner. Der Landschafts- und Siedlungsraum war bis Mitte des 19. Jahrhunderts ausschließlich durch die Landwirtschaft geprägt. Mit dem Ausbau der Straßenverbindung zwischen Berlin und Prenzlau (Prenzlauer Chaussee, heute L 100) in den 1830er Jahren und dem Ausbau der Eisenbahnstrecke nach Groß Schönebeck („Heidekrautbahn“) Anfang des 20. Jahrhunderts begann die Ansiedlung von

Industriebetrieben. Insbesondere die holzverarbeitende Industrie (Möbelbau) dominiert seit rund 100 Jahren den gewerblichen Sektor in Klosterfelde. Trotz vielfacher Umstrukturierungen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen nach 1990 sind diese beiden Wirtschaftszweige für den Ortsteil Klosterfelde bis heute prägend.

Bis zum 25. Oktober 2003 war Klosterfelde eine selbstständige Gemeinde. Die Gemeinde Wandlitz in ihren heutigen administrativen Grenzen entstand nach der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003. Seitdem sind die Gemeinden Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse Ortsteile der Gemeinde Wandlitz.

### **3.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen befinden sich aktuell diverse Gebäude, die dem Gemeinbedarf und Sportzwecken dienen. Im nördlichen Bereich steht unmittelbar an der Straße „Am Bahnhof“ das eingeschossige parallel zur Straße verlaufende Kegelbahngebäude des KSV Klosterfelde. Östlich daran anknüpfend – auf den Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Bahnhof“ – grenzen ein Robinienwald und weitere Baumgruppen mit Laub- und Nadelgehölzen an. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich das eingeschossige Vereinsgebäude des Sportvereins SG Union Klosterfelde mit dem Restaurant „Hudson – dritte Halbzeit“. Südöstlich davon – an der Straße am Zeisigweg – befindet sich zudem das eingeschossige Fitnesscenter, welches ebenfalls zum SG Union Klosterfelde gehört. Zwischen Vereinsgebäude und Fitnesscenter sind teilweise befestigte, überwiegend jedoch unbefestigte Parkplatz- und Abstellflächen vorhanden. Neben diesen Hauptgebäuden existieren kleinere Funktionsnebengebäude an der Grenze zu den beiden Sportplätzen. Raumprägend ist die an der südlichen Grenze des Plangebiets wachsende hochstämmige Eiche am Zeisigweg.

### **3.3 Erschließung**

#### *Straßen*

Die Gemeinde wird durch die von Süden nach Nordost verlaufende Landesstraße L 100 (ehem. B 109) Berlin – Prenzlau und durch die von Osten nach Westen verlaufenden Landesstraße L 315 Klosterfelde – Prenden an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Individualverkehr von der „Prenderer Straße“ (L 315) aus über die Straße „Am Bahnhof“, welche in den „Zeisigweg“ mündet und zusätzlich über diesen erschlossen wird. Die Straßen werden ebenfalls von Fahrradfahrern und Fußgängern genutzt. Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes ist über die Straße Am Bahnhof vorgesehen, die Erschließung des neuen Kegelbahngebäudes soll über eine Zufahrt von der Straße „Zeisigweg“ erfolgen.

Für den ruhenden Kfz-Verkehr befinden sich entlang der im Umkreis des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angrenzenden Straßen keine ausgewiesenen Parkbuchten für Längs- oder Querparken.



Für den Radverkehr stehen entlang der Prenderer Straße und der Bahnhofstraße keine separaten straßenbegleitenden Radverkehrsanlagen zur Verfügung. Der Fuß- und Radverkehr wird hier auf einem gemeinsamen Geh- und Radweg geführt, dessen Breiten die nach den Verwaltungsvorschriften geforderte Mindestbreite von 2,50 m unterschreiten.

In den Straßen „Am Bahnhof“ und „Zeisigweg“ bestehen weder separate Fußwege noch Radverkehrsanlagen.

#### *Bahn*

Der Regionalbahn-Haltepunkt „Bahnhof Klosterfelde“ liegt unmittelbar westlich des Plangebiets. Die Regionalbahn RB 27 bedient diesen Haltepunkt im Stundentakt in Richtung Berlin-Karow (Fahrzeit 26 Minuten) sowie im Ein- bis Zweistundentakt in Richtung Groß Schönebeck (Fahrzeit 15 Minuten). Zudem besteht Montag bis Freitag einmal täglich eine direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin-Gesundbrunnen (Fahrzeit 33 Minuten).

#### *Bus*

Eine Bushaltestelle befindet sich in rund 150 m fußläufiger Entfernung am Bahnhof Klosterfelde. Die Haltestelle wird mehrmals täglich, überwiegend in den Berufs- bzw. Schulverkehrszeiten, von der Buslinie 902 (Groß Schönebeck – Basdorf) angefahren.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand voll erschlossen und die stadttechnische Erschließung grundlegend gesichert.

Das zentrale Leitungsnetz für die Wasserversorgung liegt im öffentlichen Straßenraum der Straßen „Am Bahnhof“ und „Zeisigweg“ an. Zentrale Abwasserleitungen befinden sich in der Bahnhofstr./ Prenderer Straße.

### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur wird im Ortsteil Klosterfelde durch zwei Kindertagesstätten („Spatzennest“ und „Kleine Zauneidechsen“), eine Grundschule und eine Oberschule gewährleistet. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich mit einer Entfernung von ca. 5 km im Ortsteil Wandlitz.

Die kommunale Integrations-Kindertagesstätte „Spatzennest“ befindet sich nördlich des Plangebiets in ca. 500 m fußläufiger Entfernung und betreut neben 111 Kindern im Krippen- und Kindergartenalter auch ca. 150 Schüler im Hortbereich.

Direkt östlich, in 200 m fußläufiger Erreichbarkeit, befindet sich die neu gebaute barrierefreie Kindertagesstätte „Kleine Zauneidechsen“, welche von der IB Berlin-Brandenburg gGmbH als freier Träger betrieben wird. Die Kindertagesstätte bietet Platz für 100 Kita- und Krippenkinder.

Die Grundschule Klosterfelde ist ca. 500 m nördlich des Plangebiets, unmittelbar neben der Kindertagesstätte „Spatzennest“ lokalisiert und weist im Schuljahr 2023/24 eine Schülerzahl von 270 Schülerinnen und Schüler auf. Auf diesem Grundstück befindet sich ebenfalls die Oberschule Klosterfelde. Der Schulstandort ist gemäß des Schulentwicklungsplanes des

Landkreises Barnim für die kommenden Jahre gesichert. Die Zügigkeit kann von drei auf zwei Züge schwanken.

### **3.6 Naturraum und Freiflächen**

Für die Vorhabenfläche wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (UWEG Ingenieur & Analytik GmbH, September 2023) durchgeführt, bei welcher die Biotop- und Vegetationsstruktur sowie erkennbare Besiedlungsstrukturen detailliert erfasst wurden.

Naturraumprägend ist vor allem der ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Robinienwald im Norden des Plangebiets mit einer abschnittswisen dichten Strauchschicht. Im Robinienwald sind zusätzlich einige Kiefern, Winter-Linden und Spitz-Ahorn vertreten. Daran östlich anschließend, ebenfalls im Norden des Plangebiets an der Grenze zu den Sportplätzen sind zwei Baumgruppen mittleren Alters bestehend aus Kiefern, Robinien und einer Eiche, vorzufinden.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist deutlich vegetationsärmer, hier befinden sich überwiegend Trittrasen und Parkplätze ohne Baumbestand. Am südlichen Rand des Plangebiets, an der Zufahrt zum Sportgelände, ist eine markante raumprägende Stiel-Eiche vorzufinden sowie Staudenfluren und Feldgehölze mittlerer Standorte.

Auf der Untersuchungsfläche wurden keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen ausgewiesen. Das Erfordernis eines arten- und naturschutzfachlichen Flächenschutzes ist aktuell nicht gegeben. Flächen- und Biotopschutzaspekte sind bei Verwirklichung des Vorhabens nicht betroffen.

### **3.7 Bau- und Bodendenkmale**

Derzeit sind keine Bau- und Bodendenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ und dessen näherer Umgebung bekannt. Daher ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

Ungeachtet dessen können während Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä.) entdeckt werden, die gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

### **3.8 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets sind sowohl gemäß des derzeit geltenden Teilflächennutzungsplans Klosterfelde vom 19.01.2000 als auch laut dem Entwurf des Flächennutzungsplans Wandlitz (Stand: 2020) keine Altlasten vorhanden. Gleiches gilt für das nähere Umfeld des Plangebiets, sodass von keiner Verunreinigung ausgegangen wird. Die Plangebietsflächen werden im Altlastenkataster des Landkreises Barnim der Altlastenverdachtsfläche „S 28/16 Bahnhofsvorplatz Klosterfelde“ zugeordnet, in welcher keinen konkreten Belastungen bekannt sind. Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich

vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend das Bodenschutzamt zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgBodSchG und § 4 Abs. 3 BbodSchG).

## **4 Planerische Ausgangssituation**

### **4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind insbesondere im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie in den sachlichen Teilregionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim dargestellt.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.), welcher am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie dem LEP HR.

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedlungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro 2007 zudem die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) und die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) als zentrale Grundsätze. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Der dem Mittelbereich Bernau zugeordneten Gemeinde Wandlitz sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen. Mit der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und einer Fläche für Sport- und Spielanlagen im bereits erschlossenen Gemeindegebiets auf einer bereits teilversiegelten Fläche, ist der Bebauungsplan an die Ziele des LEPro 2007 angepasst.

Der LEP HR ordnet den Ortsteil Klosterfelde und damit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung ein (Ziel 5.6 Abs. 1 der Raumordnung), an den nördlich und südöstlich ein Freiraumverbund (Z 6.2) angrenzt. In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen; hier ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Nach dem Grundsatz 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen dabei innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Ausweisung der in diesem Bebauungsplanverfahren betrachteten Fläche als allgemeines Wohngebiet und einer

Fläche für Sport- und Spielanlagen vollends entsprochen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können dem Innenbereich zugeordnet werden und entsprechen demnach dem Grundsatz der Innenentwicklung.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat am 28. Juni 2023 den Entwurf des Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim gebilligt, nachdem der Sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ vom 11. April 2016 am 2. März 2021 für unwirksam erklärt wurde. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ ist von dem im Entwurf des Integrierten Regionalplans mit einer Gesamtfläche von 10.098 ha festgelegten 49 Vorranggebieten Windenergienutzung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (G 3.1), in welchem den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist. Südlich von Klosterfelde befindet sich ein Potenzialstandort für die Wasserstoffproduktion (G 1.2).

#### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit geltende Teilflächennutzungsplan vom 19.01.2000 stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ noch als Gemischte Baufläche dar.

Für die Gemeinde Wandlitz wurde im Jahr 2009 die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans begonnen, der das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Dieses Bauleitplanverfahren ist bislang nicht abgeschlossen worden. Im Dezember 2021 wurde der erneute Abwägungsbe-

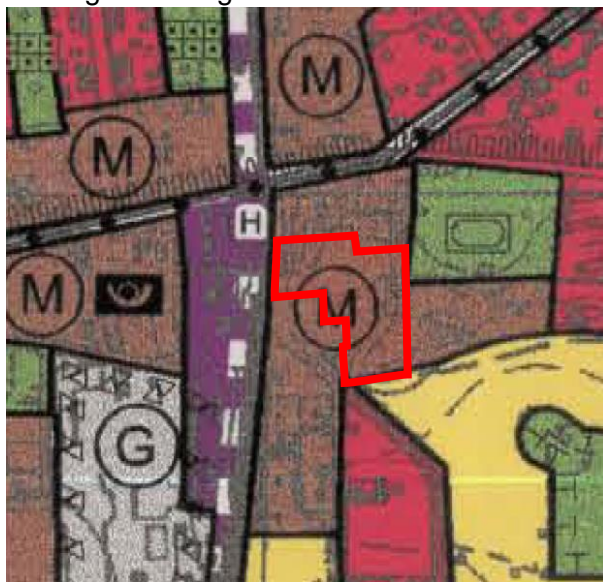


Abbildung 2: FNP-Klosterfelde



Abbildung 2: Gesamt FNP (Entwurf 01/2020)

schluss über die Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Im Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: Januar 2020), der Gegenstand der erneuten Beteiligungsverfahren war, wird das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ weist ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ aus.

Einer Entwickelbarkeit aus dem noch in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB stünde demnach nichts entgegen (sogenanntes „Entwicklungsgebot“), da Anlagen für sportliche Zwecke auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Aber auch auf den im geltenden Teilflächennutzungsplan als Gemischte Bauflächen dargestellten Flächen ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für den Gemeinbedarf möglich, da die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und seiner Darstellungen nicht berührt wird.

#### **4.3 Natur- und Landschaftsschutz**

Klosterfelde liegt im Bereich des 750 km<sup>2</sup> großen Naturparks Barnim. Zweck der Ausweisung ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg mit dem Ziel der Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume, der Bewahrung und Entwicklung einer eiszeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft sowie die Gewährleistung einer naturverträglichen Erholungsnutzung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich weder in einem Bereich von FFH- und Vogelschutz- sowie Landschaftsschutzgebieten noch in einem Wasserschutzgebiet (WSG).

Darüber hinaus wurden keine geschützten Biotope oder Lebensraumtypen ausgewiesen (Kartenanwendung Naturschutzfachdaten LFU 2023).

#### **4.4 Geltendes Planungsrecht**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke 852/3, 1170, 1173 und 1485 (teilw.) sind planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen, hingegen sind die Flurstücke 1457 und 838/1 durch den qualifizierten rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Bahnhof“ dem beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) zuzuordnen. Die Flurstücksflächen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ sollen durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ vollständig überplant werden.

##### *Bebauungsplan „Am Bahnhof“*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ umfasst die Flurstücke 1457 und 838/1 mit einer Gesamtfläche von rd. 0,34 ha. Das Plangebiet betrifft damit den nördlichen Teilbereich – mit Ausnahme des Flurstücks 852/3 und anteilig des Flurstücks 1167 – des nunmehrigen Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgte die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 sowie die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 61,5 m über HN. Die weit gefasste Baugrenze ermöglicht die Errichtung von Gebäuden im Kernbereich des Bebauungsplans – von der Straße „Am Bahnhof“ aus auf die Flächen blickend hinter dem bestehenden Kegelbahngebäude. Zum Schutz

vor Schallimmissionen wurden die Errichtung einer Schallschutzanlage im östlichen Bereich des Plangebiets sowie passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz am 08.10.2020 als Satzung beschlossen.

## **II PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

### **1 *Entwicklung der Planungsüberlegungen***

Am 14.04.2016 hatte die Gemeindevertretung Wandlitz für die nordwestliche Teilfläche die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ beschlossen. Ziel war es, entsprechend der Nachfrage nach Mietwohnungen im Gemeindegebiet und dem Leitbild für die Gemeindeentwicklung auf einer brachliegenden Baufläche in zentraler Lage des Siedlungsbereiches der Ortslage Klosterfelde die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen und darüber hinaus eine nachhaltige städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan „Am Bahnhof“ wurde am 08.10.2020 als Satzung beschlossen.

In den darauffolgenden Jahren haben sich die Überlegungen zur Realisierung und Positionierung der Mehrfamilienhäuser geändert. Nunmehr soll der weiterhin bestehenden und steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen in Form eines dreigeschossigen Wohngebäudes an Stelle des vorhandenen Kegelbahngebäudes Rechnung getragen werden. Ein ausschlaggebender Grund war auch das Abrücken der schutzbedürftigen Wohnbebauung von der östlich an das Plangebiet angrenzenden Lärmquelle des Sportplatzes der SG Union Klosterfelde.

Aufgrund der weiterhin bestehenden Nachfrage nach sportlichen Einrichtungen und des nicht mehr zeitgemäßen Kegelbahngebäudes ist für das für die Wohnbebauung weichende Kegelbahngebäude ein Neubau östlich des Vereinsheims des SG Union Klosterfelde vorgesehen.

Für die Umsetzung der neuen Planungsüberlegungen hatte der Ortsbeirat Klosterfelde am 24.03.2023 zu einem Gespräch mit dem Investor des Bauvorhabens vom Bebauungsplanverfahren „Am Bahnhof“ eingeladen. Bei dem Gespräch nahmen auch Vertreter vom SG Union Klosterfelde, des Kegelsportvereins und der Verwaltung teil. Im Ergebnis von weiteren Verhandlungsrunden wurde ein Tauschvertrag abgeschlossen. Der Investor des Bauvorhabens erhält dabei das kommunale Grundstück (Flurstück 852/3 der Flur 3, Gemarkung Klosterfelde) und überträgt im Gegenzug an die Gemeinde eine circa. 728 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstücks 1475 der Flur 3 Gemarkung Klosterfelde. Die dem Investor übertragende Fläche kann dabei für das Wohnbauvorhaben genutzt werden. Die der Gemeinde übertragen Fläche kann im Gegenzug für die Errichtung des neuen Kegelbahngebäudes genutzt werden, welche gleichzeitig als „Lärmschutzpuffer“ für das Bauvorhaben des Investors fungiert. Zudem entsteht mit dem Vereinsgelände ein einheitliches Grundstück. Für beide Vertragsparteien entsteht damit eine Win-Win-Situation.

### **2 *Ziele und wesentlicher Planinhalt***

Die Intention der Planung ist es die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die entlang der Straße „Am Bahnhof“, straßenbegleitende Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes anstelle des vorhanden Kegelbahngebäudes sowie die Errichtung eines Neubaus für das Kegelbahngebäude östlich des Vereinsheims des SG Union Klosterfelde auf dem Sportplatzgelände zu schaffen und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach bezahlbaren Miet- und barrierefreien Wohnungen in der Gemeinde Wandlitz und der Nähe zu ÖPNV-Haltestellen (Bahnhof Klosterfelde) wird das Plangebiet unter anderem dem Geschosswohnungsbaus vorbehalten. Darüber hinaus ist die Abwicklung des durch den Bebauungsplan entstehenden ruhenden Verkehrs (Stellplätze) innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ soll alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet und eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine verdichtete Bebauung, die den Ansprüchen des Wohnungsneubaus sowie dem Neubau der Kegelbahn entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie einer Firsthöhe bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	2.634 m <sup>2</sup>	33,60 %
Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“	5.205 m <sup>2</sup>	66,40 %
<i>davon Fläche für Stellplätze</i>	<i>2.047 m<sup>2</sup></i>	
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>7.840 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m § 1 Abs. 3 BauNVO setzt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung fest. Der nordwestliche Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für das restliche Plangebiet ist eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ vorgesehen.

##### **3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Gemäß der städtebaulichen Konzeption, die ein dreigeschossigen Geschosswohnungsbau vorsieht, wird der nordwestliche Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch wird die Entwicklung eines Wohngebäudes entlang der Straße „Am Bahnhof“ vorbereitet.

Gemäß § 4 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können im allgemeinen Wohngebiet auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Mit der Ausnahmeregelung für die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen soll der Genehmigungsbehörde in stärkerem Maße die Möglichkeit eröffnet werden, im Einzelfall zu prüfen, ob durch die aufgeführten Nutzungen eine Störung des Wohngebiets nicht nur hinsichtlich der Wohnruhe, sondern auch in städtebaulicher Hinsicht auftreten könnte.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ebenfalls in Absatz 3 aufgeführt sind, werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 1** ausgeschlossen. Die aufgeführten Nutzungen werden aufgrund der erhöhten Ziel- und Quellverkehre und der zu erwartenden Immissionsbelastungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen. Die Struktur des Gebiets als Wohnstandort soll durch die von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ausgehenden Störungen nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus entsprechen die üblicherweise errichteten Bebauungen wegen ihrer flächenhaften Ausdehnung, ihrer dauerhaften Beleuchtung und ihrer großflächigen Werbeanlagen nicht der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung. Im Gemeindegebiet befinden sich entlang der L100 mehrere Tankstellen. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich ca. 6,5 km südlich (Aral Tankstelle) und ca. 9 km nördlich (Sprint Tankstelle) vom Plangebiet entfernt. Somit besteht bereits ein ausreichendes Angebot an Tankstellen und die Versorgung ist trotz der Festsetzung gewährleistet.

##### Textliche Festsetzung Nr. 1

Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

### 3.1.2 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Die Entwicklung von neuen Wohnbaustandorten in der Gemeinde Wandlitz und im Ortsteil Klosterfelde erfordert gleichzeitig eine hinreichende Versorgung mit sozialen Infrastruktureinrichtungen. Dazu gehören auch Sportanlagen für den Vereinssport. Um zum einen den Neubau der Kegelbahn zu ermöglichen und zum anderen die vorhandenen Nutzungen des SG Union Klosterfeldes zu sichern und zu erweitern, wird eine Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ festgesetzt. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB beinhaltet neben der Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf auch die Möglichkeit, Sport- und Spielanlagen eigenständig, das heißt nicht in Überlagerung von Baugebieten, Gemeinbedarfs- oder Grünflächen festzusetzen. Die Planzeichenverordnung beinhaltet für die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen eine eigenständige Signatur (Nr. 4.2). Die Zweckbestimmung ist durch die Bezeichnung „Vereinssport“ festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlagen ist im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Sportplätzen zu sehen, die außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen liegen. Sie bildet einen Bestandteil einer größeren Sportanlage.

Auf dem Grundstück sind weitere, die Sportfunktion ergänzende Nutzungen vorgesehen. Hierzu gehört eine Vereinsgaststätte, die nicht ausschließlich den Vereinsmitgliedern vorbehalten ist, sondern auch von der Allgemeinheit genutzt werden kann. Diese ist auf dem Gelände bereits vorhanden und soll in den geplanten Neubau integriert werden. Vereinsgaststätten sind eine Nutzung, die häufig zu größeren Vereinssportanlagen gehören. Sie stellt eine sinnvolle Ergänzung zu den übrigen Nutzungen im Plangebiet dar.

Des Weiteren ist angedacht, im Neubau eine Wohnung für den Platzwart unterzubringen. Auch diese Nutzung ergänzt die Sportnutzung und soll durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Aus diesem Grund wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** bestimmt, dass sowohl Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen als auch Schank- und Speisewirtschaften auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ zulässig sind.

#### Textliche Festsetzung Nr. 2

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Des Weiteren ist, wenn ohne ihre Festsetzung, öffentliche Belange beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Im Entwurf des Bebauungsplans erfolgt sowohl für das allgemeine Wohngebiet als auch für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Abgesehen davon wird im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielflächen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen zusätzlich noch durch eine maximale Firsthöhe ergänzt.

#### Zulässige Höhe baulicher Anlagen (Vollgeschosse und Firsthöhe)

Für das allgemeine Wohngebiet wird die bauliche Höhe auf maximal drei Vollgeschosse sowie auf eine maximale Firsthöhe von 61,50 m über NHN begrenzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 11 m entspricht. Die Firsthöhe wird festgelegt, da der geplante Neubau die Umgebungsbebauung nicht erheblich überragen soll. Somit wird eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen. Innerhalb der nördlichen Baugrenze auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ wird die bauliche Höhe, für eine harmonisierende Einfügung des Neubaus in das Umfeld, ebenfalls auf maximal drei Vollgeschosse festgelegt. Für die südliche Baugrenze, welche das Bestandsgebäude sichert, wird die bauliche Höhe auf maximal ein Vollgeschoss festgelegt. Das Bestandsgebäude soll im vorliegenden Fall nur gesichert, aber nicht erweitert werden, weshalb die Höhenbegrenzung die Bestandshöhe aufgreift.

#### Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,55 und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Demnach wird der Orientierungswert der GRZ gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4 geringfügig überschritten. Grund dafür ist zum einen der eng bemessene Grundstückszuschnitt, welcher durch den erfolgten Grundstückstausch zustande gekommen ist. Zum anderen ist eine geringfügige Überschreitung erforderlich, um dem dringenden Wohnungsbedarf in der Gemeinde Wandlitz, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen im Geschosswohnungsbau, Rechnung zu tragen. Durch die Überschreitung des Orientierungswertes werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin gewährleistet, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ermöglicht die Sicherung der Bestandsbebauung sowie die Neuplanung.

Wie beschrieben resultiert für das allgemeine Wohngebiet eine Überschreitung des Orientierungswertes von 0,4. Aus diesem Grund muss für das allgemeine Wohngebiet eine Sonderregelung hinsichtlich der zulässigen Überschreitung getroffen werden. Die Ermächtigung dieses zu tun, ergibt sich auf Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO. Die zulässige Grundfläche kann nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch Flächen für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die entsprechende Regelung erfolgt durch die **textliche Festsetzung**

**Nr. 3**, welche im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,825 zulässt. Der Wert von 0,825 ergibt sich aus der GRZ von 0,55 mit Hinzurechnung der 50 % gemäß den abweichenden Regelungen von § 19 Abs. 4 BauNVO. Die recht hohe festgesetzte GRZ von 0,825 für das allgemeine Wohngebiet ist dem Grundstückszuschnitt geschuldet und ergibt sich darüber hinaus aus der erforderlichen Realisierung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück.

Auch für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 4** eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 geregelt, um zum einen die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs und zum anderen die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Die „durchschnittliche Gesamt-GRZ“ für das allgemeine Wohngebiet und der Fläche für Sport- und Spielanlagen überschreitet eine GRZ von 0,8 jedoch nicht.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3

Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt. Rein rechnerisch ergibt sich jedoch aus den festgesetzten GRZ und den Höchstmaßen von drei Vollgeschossen eine maximal mögliche GFZ von 1,65 für das allgemeine Wohngebiet ( $0,55 * 3 = 1,65$ ). Für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ergibt sich eine GFZ von 0,91. Diese wird durch die eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse begrenzt. Bei vollständiger Bebauung des nördlichen Baufensters (1.515 m<sup>2</sup>) mit 3 Vollgeschossen und des südlichen Baufensters (231 m<sup>2</sup>) mit 1 Vollgeschoss ergibt sich eine GF von 4.776 m<sup>2</sup>, was einer GFZ von 0,91 entspricht.

Die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen beträgt im allgemeinen Wohngebiet 1.344 m<sup>2</sup> und für die Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ 1.746 m<sup>2</sup>. Die GFZ-Werte würden demnach nur erreicht werden, wenn die GRZ vollständig für Hauptanlagen ausgeschöpft wird, was aufgrund der erforderlichen Stellplätze als nicht realistisch anzusehen ist.

Damit werden die für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 BauNVO angegebenen Orientierungswerte für Obergrenzen im Hinblick auf die GFZ im allgemeinen Wohngebiet überschritten. Dort werden für allgemeine Wohngebiete eine GFZ von 1,2 als Orientierungswerte angegeben. Die Überschreitung ist neben der Umsetzung der Projektplanung auch aufgrund des nach § 1a Abs. 2 BauGB gebotenen sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerechtfertigt. Durch eine Überschreitung des Orientierungswerts für die zulässige Geschossfläche soll eine höhere bauliche Verdichtung erreicht werden. Diese ergibt sich aus der Nähe zum Bahnhof und außerdem durch den dringenden Wohnungsbedarf der Gemeinde Wandlitz, insbesondere dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben, da die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten sind. Zudem wird der Zielsetzung der „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“ der Gemeinde Wandlitz entsprochen, in welcher für den Standort „Klosterfelde Zentrum“ definiert wird, die städtebauliche Situation durch ergänzende Neubebauungen von Mehrfamilienhäusern aufzuwerten. Des Weiteren wurde im Rahmen der Erstellung der „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“ Standorte für die Eignung für den Geschosswohnungsbau geprüft. Im Ergebnis wurden 4 Standorte identifiziert, die sich in besonderem Maße eignen, Angebote für die steigende Nachfrage im Segment des Mietwohnungsbaus zu schaffen. Darunter fällt auch der Standort „Klosterfelde Zentrum“, in welchen der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ fällt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ermöglicht die Errichtung der Kegelbahn wie auch weiterer Sportanlagen, die dem Vereinssport dienen. Hierzu gehören auch die für die Nutzung der Sportanlage erforderlichen untergeordneten Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sowie Flutlichtanlagen. Maßgebliches Kriterium für die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen ist die Vereinbarkeit mit der jeweiligen Zweckbestimmung der betreffenden Fläche. Dies ist im vorliegenden Fall beabsichtigt und gegeben. Für Baugebiete regelt § 23 BauNVO, dass Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Fläche für Sport- und Spielanlagen ist allerdings kein Baugebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung. Deswegen wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** klargestellt, dass auch auf dieser Fläche Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig sind, sofern sie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen nicht überschreiten.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)*

Auf Basis der vorliegenden Projektplanungen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die die vorhandenen und geplanten Gebäude umschließen und noch Spielraum für die genaue Anordnung der baulichen Anlagen lassen. Auf weitergehende Festsetzungen, wie z. B. Baulinien, wurde aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet. Eine Bauweise wird ebenfalls nicht festgesetzt. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ wurde dabei neben der Baugrenze für das Vereinsheim/ Kegelbahngebäude zusätzlich eine Festsetzung einer Baugrenze für das bestehende Gebäude am Zeisigweg Nr. 14a im südlichen Teil des Plangebiets aufgenommen, um dieses in seiner Nutzung als Fitnessstudio zu sichern. Die Nutzung des Gebäudes als Fitnessstudio ist auch zukünftig angedacht und mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ vereinbar.

Die Baugrenzen halten zu allen Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3 m ein. Die bauordnungsrechtlich geforderten Abstandsflächen von 0,4 H müssen in jedem Fall eingehalten werden. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen dabei aber auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden, solange sie sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bewegen.

Im Bebauungsplan wird auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ im südlichen und südöstlichen Bereich eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, welche der Unterbringung des motorisierten und nicht-motorisierten Verkehrs der Nutzungen des SG Union Klosterfeldes dienen soll. Durch die **textliche Festsetzung Nr. 6** wird klargestellt, dass Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig sind.

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

Für das allgemeine Wohngebiet erfolgt keine explizite zeichnerische Festsetzung für Stellplätze. Somit sind Stellplätze auf dem gesamten Grundstück, sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ darf dabei jedoch nicht überschritten werden.

### 3.4 Immissionsschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung der künftigen Bebauung. Dabei gilt es, die Lärmkonflikte auf Planungsebene zu bewältigen, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den maßgeblichen Emissionsquellen

vorgenommen (KSZ Ingenieurbüro GmbH, November 2023). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ ist dabei folgenden Lärmbelastungen ausgesetzt:

- Straßenverkehrslärm (L315 – Bahnhofstraße/Prendener Straße)
- Schienenverkehrslärm (Gleiswege der Heidekrautbahn RB27 – Personenverkehr)
- Sportlärm des Fußballvereins SG Union Klosterfelde

### **3.4.1 Gewerbelärm**

Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets befinden sich keine gewerblichen Anlagen. Eine relevante Vorbelastung für die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen durch außerhalb des Plangebiets vorhandene gewerbliche Anlagen, die in den Geltungsbereich der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) fallen, besteht nicht.

### **3.4.2 Sportlärm**

Die Beurteilung des Sportlärms erfolgt auf der Grundlage der Regelungen der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Hinsichtlich der Nutzung der Sportplätze durch den Vereinssport wurden nach Rücksprache mit dem Sportverein SG Union Klosterfelde folgende Informationen zur Nutzung der Sportplätze zur Verfügung gestellt: Es gibt einen Hauptplatz (Nord, Rasen) und einen Trainingsplatz (Süd, Kunstrasen). Der Trainingsbetrieb findet ausschließlich auf dem Trainingsplatz (Süd) Montag und Freitag im Zeitraum zwischen 16:00 Uhr und 22:00 Uhr statt. Am Wochenende findet am Samstag und Sonntag sowohl auf dem Trainingsplatz als auch auf dem Hauptplatz Punktspielbetrieb im Zeitraum zwischen 09:00 Uhr und 17:00 Uhr statt.

Die Gesamtschallemission setzt sich im Fußball im Wesentlichen aus den Geräuschanteilen der Schiedsrichterpfiffe, der Spieler, der Zuschauer und gegebenenfalls von Lautsprecherdurchsagen zusammen.

Die Berechnungen zum Sportlärm für die östlich des Plangebiets vorhandenen Großspielfelder ergaben für die vor dem geplanten Wohngebäude innerhalb des Plangebiets berücksichtigten Immissionsorte eine Einhaltung der angesetzten Immissionswerte von 55 dB(A) tags außerhalb der Ruhezeiten, 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten und 40 dB(A) nachts zur ungünstigsten Stunde. Dabei wurde der Trainingsbetrieb auf dem Trainingsplatz und der Punktspielbetrieb mit den Geräuschen, die beim Auftreffen des Balles auf den Ballfangzaun an den Seiten des Trainingsplatzes entstehen, berücksichtigt.

Maßnahmen zum Schutz vor Sportlärm sind damit nicht erforderlich.

Auch wenn durch den Sportlärm des angrenzenden Sportplatzes des SG Union Klosterfeldes keine unzulässigen Beeinträchtigungen auf das allgemeine Wohngebiet und dessen Nutzung entsteht, kann durch den Neubau der Kegelbahn als durchgehender Gebäuderiegel auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ eine zusätzliche Lärmabschirmung erreicht werden und die Wohnverhältnisse so weiter verbessert werden.

### **3.4.3 Verkehrslärm**

Die Beurteilung des Schallschutzbelanges in der städtebaulichen Planung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005-1. Die im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte gelten als Zielvorstellungen. Für allgemeine Wohngebiete liegt der Orientierungswert für Verkehrslärm tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen keine Grenzwerte dar. Von ihnen kann nach oben oder unten hin abgewichen werden. Die Rechtmäßigkeit der konkreten Planung kann ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebotes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sowie nach den zur Verfügung stehenden Festsetzungsmöglichkeiten beurteilt werden.

Die für das Plangebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen im Bereich der betrachteten Hauptverkehrsstraße (L 315 Bahnhofstraße/ Prendener Straße) und des Schienenweges im Prognose-Zustand erhöhte Geräuschimmissionen auf. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) werden in der Nacht um bis zu 6 dB überschritten. Die Überschreitungen werden ausschließlich durch den Schienenverkehr verursacht und treten dabei nur an der Westfassade, also der dem Schienenverkehr zugewandten Fassade, auf. Der Straßenverkehrslärm verursacht keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden deutlich unterschritten.

#### **Trennungsgrundsatz**

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lärmimmissionen ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, ob der Nutzungskonflikt durch Anwendung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG durch Trennung der einzelnen Nutzungen gelöst werden kann. Der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG stellt kein zwingendes Gebot dar, sondern eine Abwägungsdirektive. Er kann im Rahmen der planerischen Abwägung durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden.

Als erster Schritt ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Der Trennungsgrundsatz wurde insofern berücksichtigt, indem die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet stärker vom Sportplatz abgerückt wurde. Daraus ergibt sich zwangsläufig, dass das Gebäude näher zu den Verkehrslärmquellen hinrückt und der Trennungsgrundsatz, bezogen auf den Verkehrslärm, nicht eingehalten werden kann. Aus städtebaulichen Gründen ist eine räumliche Trennung zwischen Schallemitentem und geplanter schutzbedürftigen Nutzungen im vorliegenden Fall nicht möglich. Ein Abrücken von den Hauptschallquellen (L315 – Bahnhofstraße/Prendener Straße und Gleiswege der Heidekrautbahn RB 27) ist objektiv nicht möglich. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem das öffentliche Interesse an der Neuausweisung oder Nachverdichtung von Baugebieten überwiegt. Der Innenentwicklung wird hier eindeutig Vorrang gegeben. Eine Durchbrechung des Trennungsgrundsatzes erscheint im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen vertretbar:



- sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung),
- Nutzung vorhandener Infrastruktur,
- Gebot kostensparenden Bauens.

### **Aktive Schallschutzmaßnahmen und lärmrobuster Städtebau**

Da im vorliegenden Planfall vom Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG abgerückt werden muss, sind in einem zweiten Schritt aktive Lärmschutzmaßnahmen und städtebauliche Lösungen, wie die Festsetzung eines lärmrobusten Städtebaus, zu prüfen. Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 6 dB(A) nachts ist in der Abwägung eine Prüfung vorzunehmen, inwieweit sich aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Verringerung der Beurteilungspegel vor den Fassaden geplanter schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet umsetzen lassen, um somit gesunde Wohnverhältnisse (nachts) zu gewährleisten.

#### Aktive Schallschutzmaßnahmen

Unter aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind in der Regel solche zu verstehen, die direkt an oder nahe der Lärmquelle ansetzen und dort die Emission bereits so reduzieren, dass am Immissionsort eine erheblich geringere Schallbelastung auftritt.

Prinzipielle Möglichkeiten für aktive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind Maßnahmen an den Verkehrswegen oder auf dem Schallausbreitungsweg wie beispielsweise lärmarme Straßenbeläge oder Lärmschutzwälle und -wände.

Darüber hinaus zählt auch eine Verringerung der Geschwindigkeit zu aktiven Schallschutzmaßnahmen. Eine Verringerung der Höchstgeschwindigkeit auf den angrenzenden Straßen könnte zwar zu punktuellen Minderungen der Lärmbelastung führen, allerdings ist aufgrund der übergeordneten Funktion nicht davon auszugehen, dass eine Geschwindigkeitsreduzierung realistisch ist. Ferner erfordert dies eine entsprechende verkehrsbehördliche Anordnung, die nicht planungsrechtlich geregelt werden kann. Es fehlt der bodenrechtliche Bezug, der eine Festsetzung dahingehend möglich machen würde. Da die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nur durch den Schienenverkehr und nicht durch den Straßenverkehr verursacht werden, sind Maßnahmen an Straßen nicht relevant.

Bei linearen verkehrlichen Lärmquellen kommen grundsätzlich Lärmschutzwälle oder -wände als aktive Maßnahmen in Betracht. Selbstständige Lärmschutzbauwerke entlang der angrenzenden Straßen entfallen im vorliegenden Fall vor allem aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen. Derartige Anlagen hätten einerseits einen erheblichen Raumbedarf und müssten eine entsprechende Höhe aufweisen, um für die planungsrechtlich möglichen Gebäude mit Wohnnutzung überhaupt eine Schirmwirkung und damit einer Pegelminderung zu erzielen. Andererseits wären deren visuelle und städtebauliche Folgen nachteilig für das Ortsbild. Die Errichtung von Lärmschutzbauwerken ist kostenintensiv. Aufgrund der relativ moderaten Überschreitungen der Orientierungswerte wäre eine solche Errichtung unverhältnismäßig, das Preis-Leistungs-Verhältnis wäre nicht gegeben.

#### Lärmrobuster Städtebau

Des Weiteren sollen bei einer hohen Lärmbelastung die Anforderungen an eine lärmrobuste städtebauliche Struktur, d. h. im Wesentlichen eine geschlossene und ausreichend hohe

Bebauung entlang der Lärmquelle berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall ist die Umsetzung einer lärmrobusten städtebaulichen Struktur schwer realisierbar, da Klosterfelde durch eine offene Bauweise geprägt ist und das geplante Wohngebäude zu den angrenzenden Grundstücken die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einhalten muss. Ziel ist die Schaffung von lärmabgewandten Seiten für jede Wohnung und von ruhigen Außenwohnbereichen. Eine Festsetzung zur Grundrissorientierung wird nicht aufgenommen, da der sehr kompakte Städtebau eine Anordnung von Wohnungen zu allen Gebäudeseiten erfordert, um das Baugrundstück möglichst effizient auszunutzen.

Ansonsten kommen für das Plangebiet hauptsächlich passive Lärmschutzmaßnahmen für die Verkehrsgeräuschsituation in Frage.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

Bei der Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen ist der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach der baurechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109, Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109:2018-01) zu führen. Die DIN 4109 definiert die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster), die maßgeblich die Stärke des von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärm bestimmt.

Demzufolge wird die **textlichen Festsetzung Nr. 7** aufgenommen und somit definiert, dass das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen nach der Formel  $R'_{w,ges} = L_a - 30$  dB und für Büroräume und Ähnliches nach der Formel  $R'_{w,ges} = L_a - 35$  dB zu ermitteln ist. In Abhängigkeit von der Raumgeometrie müssen die ermittelten Schalldämmmaße gemäß den Formeln der DIN 4109 noch mit einem Korrekturwert korrigiert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis zu erstellen, in dem der Nachweis der Anforderungen an die Schalldämmung in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung zu erbringen ist.

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Bei Beurteilungspegeln bis 50 dB(A) besteht die Möglichkeit, bei teilgeöffnetem Fenster zu schlafen. Herkömmliche Fenster weisen in gekipptem Zustand Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf. Bei einem Außenlärmpegel von 50 dB(A) nachts ergäbe sich demnach bei gekipptem Fenster ein Innenpegel von ca. 35 dB(A) in den Schlafräumen, ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann. Einen solchen Innenpegel lässt z. B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu. Er entspricht der Obergrenze der Spanne, die in der VDI 2719, der Richtlinie die vom Verein Deutscher Ingenieure für Schallschutzklassen von 1-6 für Fenster und Fassaden empfohlen wird. Bei Schlafräumen an Fassaden, an denen höhere Beurteilungspegel auftreten, sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 schallgedämmte Lüfter einzubauen, um auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Luftzufuhr sicherzustellen.

Bei der Bemessung der in den Zu- und Abluftstrecken erforderlichen Schalldämpfer ist neben dem stationären Laufgeräusch des Ventilators der Außenlärmpegel vor der jeweiligen Lüftungsöffnung zu berücksichtigen. Die Anforderungen der DIN 4109 an die Schalldämmung der Außenbauteile müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels über die mechanische Lüftungseinrichtung eingehalten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 - 2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 23-033-10V1 vom 06.11.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Die in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Situationen haben gezeigt, dass, bis auf wenige Ausnahmen, an den meisten Immissionsorten am geplanten Bauvorhaben Außenlärmpegel erreicht werden können, bei welchen das für Außenbauteile bereits im Rahmen der aktuellen Energieeinsparverordnung (Stichwort: Wärmedämmung) erreichte Dämm-Maß für den Schallschutz ausreichend ist.

Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche müssen nicht getroffen werden, da tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 überall eingehalten werden.

### 3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Für die sich im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ befindlichen und geplanten Gebäude wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 8** eine extensive Dachbegrünung für die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen vorgeschrieben. Die extensive Dachbegrünung hat – abgesehen von der Erhöhung des Biotopwerts – folgende positive Auswirkungen auf das Klima, den Wasserhaushalt und die Fauna:

- Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, woraus sich ein Rückhaltungseffekt ergibt. Die für die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken benötigten Mulden können entsprechend kleiner dimensioniert werden.
- Abhängig von der Mächtigkeit der Substratschicht wirkt die Dachbegrünung kaltluftbildend und – bei austauschschwachen Wetterlagen – anregend auf Ausgleichströmungen.
- Während bei einem Bitumendach während des Sommers 95 % der Strahlungsbilanz in Wärme umgewandelt wird, sind es bei einem Gründach lediglich 42 %.
- Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude wird durch den zusätzlichen Aufbau verringert.
- Die Dachbegrünung wirkt staub- und schadstoffbindend. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat gebunden, abgebaut und von den Pflanzen aufgenommen. Das daraus resultierende Pflanzenwachstum senkt die CO<sub>2</sub>-Belastung.
- Ein Gründach ist ein temporärer oder dauerhafter Lebensraum für Kleintiere und ein potenzieller (Teil-)Lebensraum für Vögel, die Rast-, Futter- sowie Nistmöglichkeiten vorfinden.
- Eine Dachbegrünung trägt zum Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung, Hagelschlag und Krustenbildung bei.

Diese Vielzahl an positiven Wirkungen ist im urbanen Raum von grundsätzlicher Bedeutung. Der Umfang der Wirkung ist, bezogen auf den jeweiligen Einzelfall, zwar nur gering, die angestrebte Wirkung ist jedoch in der Summe vieler Einzelmaßnahmen signifikant.

Daher ist es das Ziel, eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen, welches durch den gemäß Festsetzung erforderlichen Mindestwert von 70 % extensiver Dachbegrünung erreicht wird.

#### Textliche Festsetzung Nr. 8:

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Um den Eingriff in das Schutzgut Boden und in den Wasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, wird durch die **textliche Festsetzung Nr. 9** bestimmt, dass eine Befestigung von Wegen (Fuß- und Radwegen), Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, werden Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern – wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen – im Rahmen der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Von der Festsetzung sind jedoch die im Rahmen der inneren verkehrlichen Gebietserschließung zwingend zu asphaltierenden barrierefreie Zuwegungen ausgeschlossen.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für barrierefreie Zuwegungen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 3.6 Sonstige Festsetzungen

Die an das Plangebiet grenzenden Verkehrsflächen der Straßen „Am Bahnhof“ und „Zeisigweg“ sind nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“. Da die entsprechenden Straßenbegrenzungslinien, die bereits den Ausbauzustand der öffentlich gewidmeten Straßen berücksichtigen, nun mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfallen, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich und es erfolgt durch die **textliche Festsetzung Nr. 10** eine textliche Regelung.

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Besonders in den vergangenen Jahren konnte ein starker Rückgang verschiedener Insektenarten und der Biomasse von Insekten nachgewiesen werden. Eine im Jahr 2017 veröffentlichte Studie (Hallmann et al. 2017: More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas) kommt zu dem Ergebnis, dass die Insektenbiomasse in den letzten 27 Jahren um 75 % zurückgegangen ist. Dieses Erkenntnis veranlasste die Überarbeitung

des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Änderungsgesetz, das „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“, nimmt erstmals ausdrücklich den Begriff „Lichtverschmutzung“ in den Gesetzestext auf und bestärkt deren Eindämmung als Pflichtaufgabe. Dabei ist der Schutz nicht ausdrücklich auf Insekten beschränkt, sondern nimmt allgemein die Beeinträchtigung künstlichen Lichts auf Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume in den Fokus. Die Änderungen betreffen Regelungen im allgemeinen Artenschutz und im besonderen Gebietsschutz. § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt den allgemeinen Artenschutz und bezweckt den Schutz von Tieren und Pflanzen vor schädlichen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung und verlangt, „dass neu errichtete sowie wesentlich geänderte Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen nach Maßgabe einer Rechtsverordnung technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtverschmutzung geschützt sind“. Der § 41a BNatSchG tritt erst nach Erlass der Rechtsverordnung in Kraft, was jedoch nicht als Argument genommen werden sollte, auf Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung in Bebauungsplänen zu verzichten. Vielmehr sollte, auch angesichts der langen Lebensdauer von Lichtanlagen, aus fachlicher Sicht die Zeit bis zum Eintritt der Rechtskraft von § 41a BNatSchG nicht ungenutzt bleiben. Bereits auf der bestehenden Rechtslage wurden Fachempfehlungen erarbeitet, um Außenbeleuchtungen rechtssicher auszugestalten.

Künstliche Lichtquellen ziehen insbesondere Insekten und Fledermäuse, aber auch Vögel an, was negative Folgen für die Tiere impliziert. So werden beispielsweise schnell fliegende Insekten beim Aufprall auf die Leuchtgehäuse verletzt, getötet oder werden in anderen Fällen im Leuchtgehäuse gefangen und sterben dort durch Hitze oder Verhungern. Außerdem sind sich in der Nähe von Leuchten aufhaltende Insekten leichter Fressfeinden ausgesetzt. Da nicht alle Insektenarten in gleichem Maß von Licht angezogen werden, kann die Balance zwischen Populationen gestört werden. Aufgrund der zunehmenden bundesweiten Diskussion zu insektenfreundlichen Beleuchtungen im Rahmen von Neubauvorhaben und aus Gründen des Artenschutzes wird daher eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 11** sollen aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Insektenwelt nur noch insektenfreundliche zielgerichtete Beleuchtungen (z. B. LED-Leuchten, warmweiß), ohne größere Lichtstreuung verwendet werden. Zur Beleuchtung der Außenflächen im allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtenanlagen sind dabei mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärken oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen. In Untersuchungen wie z. B. der „Studie zur Anziehung nachtaktiver Insekten an die Straßenbeleuchtung unter Einbeziehung von LEDs“ (Eisenbeis, Gerhard; Eick, Klaus in Natur und Landschaft 7/2011) hat sich eine Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin und mit nur einem geringem kurzwelligen Strahlungsanteil als optimal erwiesen. Kurzwelliges UV-, blaues oder weißes Licht ist für manche Insekten hingegen besonders verlockend und als negativ anzusehen. Je mehr Rotanteile im Licht enthalten sind, desto weniger Insekten werden angezogen. Weitere Beeinträchtigungen von Natur und

Landschaft durch bauliche Eingriffe und damit in Verbindung stehende Beleuchtungen sollen entsprechend in ihren Auswirkungen auf die nächtliche Insektenfauna vermindert werden. Es handelt sich somit vorwiegend um eine vorbeugende Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

*Textliche Festsetzung Nr. 11:*

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärken oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG)

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die **textliche Festsetzung Nr. 12** außer Kraft gesetzt. Mit dieser Regelung wird die Rechtseindeutigkeit der Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans klargestellt, da grundsätzlich der allgemeine Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die Frühere verdrängt.

*Textliche Festsetzung Nr. 12:*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, festgesetzt durch Satzung vom 08.10.2020, außer Kraft.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften**

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in Bebauungsplänen als Festsetzungen aufgenommen werden können. Dieser Ermächtigung entspricht der Regelung in § 87 Abs. 9 BbgBO zu den örtlichen Bauvorschriften.

Ziel dabei ist es, im gesamten Plangebiet ein möglichst konsistentes architektonisches Gesamtbild zu erreichen, weshalb im Bebauungsplan eine gestalterische Festsetzung zur Ausbildung von Staffelgeschossen getroffen wird. Darüber hinaus bewirkt die Ausbildung des dritten Vollgeschosses als Staffelgeschoss eine Reduzierung der Höhenentwicklung und damit die Anpassung an die ortstypischen Gebäudehöhen im Umfeld des Plangebiets.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind die Neubauten zwingend mit einem Staffelgeschoss zu errichten. Hierfür ist durch die **textliche Festsetzung Nr. 13** geregelt, dass die Außenwände des Staffelgeschosses allseitig um mindestens 1,50 m von der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen. Des Weiteren sind flache oder flachgeneigte Dächer, die eine Dachneigung bis maximal 20° aufweisen die Voraussetzung für eine Dachbegrünung. Um die geplante extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, wird durch die **textliche**

**Festsetzung Nr. 14** vorgeschrieben, dass Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden sind.

Textliche Festsetzung Nr. 13:

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 14:

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Hinsichtlich der Zahl der notwendigen Stellplätze trifft der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen Nr. 15 und Nr. 16 Regelungen, die von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz vom 01.01.2020 und den dort in Anlage 1 aufgeführten Richtzahlen abweichen.

Für das allgemeine Wohngebiet müssen gemäß der **textlichen Festsetzung Nr. 15** die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden, insgesamt jedoch nicht mehr als 24 Stellplätze. Die Reduktion der geforderten Stellplätze auf maximal 24 erfolgt, um die Versiegelung zu begrenzen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch großflächige Parkplätze zu vermeiden. Angesichts der günstigen ÖPNV-Anbindung (direkte Nähe zum Bahnhof Klosterfelde) ist davon auszugehen, dass nicht jeder Haushalt über einen eigenen Pkw verfügen wird, insbesondere wenn ein Gebäude mit zahlreichen kleineren Appartements errichtet wird, bzw. dass Haushalte mit größeren Wohnungen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht unbedingt mehrere Fahrzeuge besitzen. Bis zu 24 Stellplätze können auf dem Grundstück ebenerdig realisiert werden. Weitere Stellplätze müssten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Errichtung einer Tiefgarage würde jedoch dem Gebot des kostensparenden Bauens und dem Ziel, hier bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen, widersprechen

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ kann die Zahl der erforderlichen Stellplätze gegenüber den Richtwerten der Stellplatzsatzung aufgrund folgender Umstände abgemindert werden:

- Verbundeffekte: Die Besucher der Sportanlage besuchen mehrere der auf dem Gelände zulässigen Nutzungen (z. B. besuchen die Zuschauer auf dem Sportplatz auch das Vereinslokal, oder es werden mehrere Einrichtungen im Vereinsheim wie Clubraum und Sauna an einem Besuch genutzt; bei Realisierung der Platzwartwohnung entfallen Fahrten des Platzwartes zum Sportplatz). Nach der Stellplatzsatzung müsste der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt ermittelt werden. Durch die Doppelnutzung der Stellplätze für mehrere Nutzungen reduziert sich jedoch der Gesamtbedarf.



- Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Klosterfelde (Entfernung von maximal 250 m) ist davon auszugehen, dass der Anteil der Nutzer der Sportanlage, die den ÖPNV nutzen, höher ist als im Durchschnitt der Gemeinde Wandlitz und sich damit ein reduzierter Stellplatzbedarf ergibt.

Auf der Grundlage der aktuellen Projektplanung wurde der Stellplatzbedarf abgeschätzt. Demnach ergibt sich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen ein Bedarf von 56 Stellplätzen, der in der **textlichen Festsetzung Nr. 16** festgeschrieben wird. Dieser Bedarf resultiert sowohl aus dem eigentlichen Sportplatz, der östlich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegt, als auch aus den innerhalb des Plangebiets zulässigen Nutzungen in der Fläche für Sport- und Spielanlagen.

Die 56 Stellplätze können innerhalb der im Plan festgesetzten Fläche für Stellplätze realisiert werden. Auch zum Schutz des vorhandenen Baumes an der südlichen Grundstücksgrenze sollen darüber hinaus keine weiteren Stellplätze gefordert werden.

#### Textliche Festsetzung Nr. 15:

Im allgemeinen Wohngebiet müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung vom 01.01.2020 der Gemeinde Wandlitz hergestellt werden. Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 24 Stellplätze erforderlich.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

#### Textliche Festsetzung Nr. 16:

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende erforderlichen Stellplätze hergestellt werden:

- 56 Stellplätze.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

### **3.8 Hinweise**

Durch Hinweise auf der Bebauungsplanurkunde wird klargestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans die Vorschriften zur Gehölzentfernungen sowie insbesondere die Baumschutzsatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen sind.

#### Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Bei erforderlichen Fällungen

innerhalb der Vegetationsperiode sind die Gehölze durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

Satzungen der Gemeinde Wandlitz

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:

- 2. Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 04.01.2023

### **III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

#### **1 Auswirkung auf die Umwelt**

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der mögliche Verzicht auf die Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren befreit nicht von der materiellen Prüfung, die Umweltbelange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Für die Realisierung der Planung ist die Fällung von Bäumen und Gehölzgruppen erforderlich, sowohl für die Errichtung des Wohngebäudes als auch für den Neubau des Kegelbahngebäudes. Bei den mit Bäumen bestückten Grundstücken handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der Ausgleich für die Fällung von Bäumen auf diesen Flurstücken ist nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz zu leisten. Da der Bebauungsplan großzügige Baufenster ausweist und die Lage der Baukörper sowie der Nebenanlagen und Stellplätze nicht im Detail vorgibt, steht zum gegenwertigen Zeitpunkt noch nicht fest, wie viele und welche Bäume bzw. Gehölzgruppen gefällt werden müssen. Der notwendige Ausgleichsumfang ist im Rahmen des dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln und festzulegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte artenschutzrechtliche Potentialabschätzung mit Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit geschützter Tierarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Dabei können folgende Tiergruppen im Plangebiet vorkommen: Brutvögel, Fledermäuse, Weichtiere, ggf. Reptilien.

#### Vögel

Für 37 Vogelarten kann ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet nicht ausgeschlossen werden. 20 Vogelarten konnten den Freibrütern, jeweils 11 Arten den Nischen- sowie Höhlenbrütern (Bäume und Gebäude) und vier Vogelarten den Bodenbrütern zugewiesen werden. Es handelt sich fast ausschließlich um weit verbreitete und häufige Arten. Greifvögel und Gewässer/Sümpfe bewohnende Arten sind nicht betroffen. Als weit verbreitete potenzielle Gebäudebrüter sind Haussperling und Hausrotschwanz zu erwähnen. Die größten Auswirkungen auf die Artengruppe der Vögel erfolgen bei Verlust von Gehölzstrukturen (v. a. Freibrüter) und insbesondere beim Verlust von Habitatbäumen (Höhlen- und Nischenbrüter).

### Fledermäuse

Die meisten Fledermausarten sind auf Baumhöhlen (Waldfledermausarten) oder Gebäude (Spaltenquartiere u. ä.) angewiesen. Im Baumbestand, insb. alte Robinien mit entsprechenden Habitatstrukturen, sind Vorkommen von Fledermäusen möglich (Zwischenquartiere, bei Stammaushöhlung ggf. Wochenstubenquartier). Von einer Winterquartiersnutzung der Habitatbäume kann nicht ausgegangen werden.

Innerhalb der Gebäude sind Fledermausvorkommen im Dachbereich prinzipiell möglich. Die Außenkontrolle verlief jedoch unauffällig. Es erfolgten keine Innenkontrollen.

### Weichtiere

Für FFH-Anhang IV Weichtierarten sind im Untersuchungsraum keine geeigneten Lebensräume vorhanden. Im bewaldeten Bereich wurden Gehäuse der Weinbergschnecke nachgewiesen.

### Reptilien

Von den Reptilien kann ein Vorkommen von Zauneidechsen an besonnten Randbereichen/Säumen und Feldgehölzen nicht ausgeschlossen werden. Derartige Strukturen sind kleinflächig und in suboptimaler Ausprägung am südlichen Rand anzutreffen.

Mit der Realisierung der Planung geht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und eine Verringerung der Vegetationsflächen einher – mit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung, das Mikroklima und auf die Lebensräume von Tieren.

Beeinträchtigungen geschützter Biotope sind mit der Planung nicht verbunden. Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung geschützter Tierarten sind auf der Ebene der Vorhabenzulassung folgende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorzusehen:

- Bauzeitenregelung:  
Für Vögel gilt allgemein eine Brutzeit vom 1. März bis 30. September. Fledermäuse nutzen Wochenstuben und Einzelquartieren i. d. R. zwischen Anfang Mai und November. Zur Vermeidung der Beschädigung von Brutgelegen und Einzelindividuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sind die notwendigen Rodungs- und Entsiegelungsarbeiten zwischen dem 1. November und 28. Februar durchzuführen.
- Gebäudekontrolle  
Individuenverluste beim Gebäudeabriss lassen sich durch vorhergehende Begutachtung der Gebäude auf Spaltenquartiere bei entsprechender Kontrollintensität durch fachliches Personal und in Verbindung mit der Bereitstellung von künstlichen Quartieren vermeiden.
- Schaffung zusätzlicher Quartiersmöglichkeiten (Vögel)  
Für Höhlen- und Nischenbrüter, wie z.B. Haussperling, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Star, Blaumeise, wird je Art mindestens eine zusätzliche Brutplatzmöglichkeit in Form von Nistkästen bereitgestellt.

- Bereitstellung von Ausweichquartieren für Fledermäuse bei Verlust von Quartieren  
Vor Gebäudeabriss ist zu prüfen, ob Quartiere von Fledermäusen in Gebäudespalten betroffen sind. Bei absehbarer Beschädigung bzw. Zerstörung von Fledermausquartieren sind vor Verlust eines solchen Quartiers ausreichend künstliche Ausweichquartiere (mind. 10 pro Verlust eines Quartiers) an Bäumen, Gebäuden oder Anlagen zur Verfügung zu stellen.
- Umsetzung von Weichtieren (Weinbergschnecke)  
Weinbergschnecken sind durch fachliches Personal bei feuchter Witterung aus dem Baufeld auf angrenzende Bereiche umzusetzen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen können die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vermieden werden. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften stellen kein unüberwindbares Hindernis für die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ dar.

## **2     *Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten***

Durch den Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ werden unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes in zentraler und verkehrlich gut erschlossener Lage geschaffen. Damit wird der gegenwärtig hohen Nachfrage nach Wohnflächen und dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung getragen. Die Planung ergänzt die in der Nachbarschaft vorhandene Wohnbebauung um vielfältige Wohnformen.

Im Plangebiet sind keine Arbeitsstätten vorhanden, auf die der Bebauungsplan Auswirkungen hat.

## **3     *Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung***

Der Gemeinde entstehen Kosten für den Neubau des Kegelbahngebäudes.

Zur Absicherung der Planungskosten des Bebauungsplanverfahrens sind im Haushalt der Gemeinde Wandlitz ausreichende Mittel eingestellt.

## **4     *Auswirkungen auf den Verkehr***

Für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfalls wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen, welches durch die möglichen Entwicklungen auf dem Plangebiet erzeugt wird, anhand struktureller Gegebenheiten abgeschätzt. Durch die relativ geringe Zahl der im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das innerörtliche und übergeordnete Straßennetz sowie den ÖPNV zu erwarten. Auch mit der Verlegung des Kegelbahngebäudes sind keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der durch die Planung zulässigen Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes gewährleistet ist.

## **5      *Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Sport- und Grünflächen***

Mit den im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten ist ein geringfügiger Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie Sport- und Grünflächen verbunden. Dieser Bedarf kann über bestehende Einrichtungen im Gemeindegebiet abgedeckt werden.

## **6      *Stadtplanerische Auswirkungen***

Durch die Weiterentwicklung und Nachverdichtung einer bereits baulich entwickelten Siedlungsfläche werden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung gesichert.

## IV VERFAHREN

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich liegt in einem zusammenhängenden Siedlungsbe- reich und die Planung dient einer Nachverdichtung.

Mit einer geplanten Festsetzung gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 5.257 m<sup>2</sup> (Baufenster- festsetzung gemäß Entwurf vom November 2023) bleibt die Planung deutlich unter dem für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens maßgeblichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

In der näheren Umgebung befinden sich derzeit keine Bebauungspläne in Aufstellung. Der südlich angrenzende Bebauungsplan „An der Wildbahnstraße“ (festgesetzt am 03.06.2006) weist zwar eine räumliche Nähe und damit einen räumlichen Zusammenhang auf, jedoch be- steht aufgrund der darin getroffenen Festsetzungen und verfolgten Ziele kein sachlicher Zu- sammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“. Darüber hinaus ist dieser bereits vor 17 Jahren festgesetzt worden, weshalb auch kein zeitlicher Zusammenhang be- steht. Aus diesem Grund fließen die Grundflächen dieses Bebauungsplans nicht mit in die Betrachtung ein.

### Prüfung, ob die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht

Mit dem Bebauungsplan soll über die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets die Errich- tung von Wohnungen und über die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ im Wesentlichen die Errichtung einer Kegelbahn pla- nungsrechtlich ermöglicht werden.

In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) findet sich eine Auflistung von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung, eine allgemeine Vorprü- fung oder eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (Nr. 18.7 i. V. m. Nr. 18.8) fällt erst ab einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> in den Anwendungsbereich des UVPG, so dass angesichts der maximal möglichen Dimensionierung der Projektplanung von keiner Betroffenheit auszugehen ist.

### Prüfung, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB wird auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Bezug genommen. Das Netz Natura 2000 besteht dabei aus den Gebieten der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG) und der Vogelschutzrichtlinie (vom 2. April 1979, 79/409/EWG). Die sogenannten FFH-Gebiete werden auch als Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) bzw. Special Areas of Conservation (SAC) bezeichnet. Die Vogelschutzge- biete werden als besondere Schutzgebiete bzw. Special Protected Areas (SPA) bezeichnet. Da sich weder FFH- noch Vogelschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets befinden, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vor.

Prüfung, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

Die angegebene gesetzliche Grundlage besagt, dass bei „*raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen [...] die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen [sind], dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.*“ Da im vorliegenden Fall nicht von der Ansiedlung von Störfallbetrieben oder sonstigen Gefahren durch schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen auszugehen ist, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen.

Fazit

Da die in § 13a Abs. 1 BauGB aufgeführten Anforderungen an das beschleunigte Verfahren im vorliegenden Fall erfüllt werden, kann der Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Unterrichtung der Behörden) kann gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Durchführung eines Monitorings gemäß § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eingriffe in Natur und Landschaft gelten im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Ausgleichsverpflichtung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB in Verbindung mit den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes keine Anwendung findet.

Der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung bedingt keinen Verzicht auf eine Prüfung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden auch im beschleunigten Verfahren berücksichtigt und können dem vorigen Kapitel III.1 „Auswirkungen auf die Umwelt“ entnommen werden.

## **1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 06.07.2023 mit der Beschlussnummer BV-GV/2023-0607 beschlossen, für die straßenbegleitende Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes anstelle des vorhandenen Kegelbahngebäudes und dem Neubau eines Kegelbahngebäudes östlich des Vereinsheims des SG Union Klosterfelde auf dem



Sportplatzgelände einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ soll nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ wurde bisher nicht im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz öffentlich bekannt gemacht.

## **2 Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Anpassung der Bauleitplanung im Land Brandenburg sowie die Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen erfolgen dabei auf Grundlage des Erlasses zur „Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Zielanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes“ vom 10.08.2005 (ABl./05, [Nr. 38], S. 946).

Als die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden werden die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt.

## **3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

### **3.1 Art und Weise der Beteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Am Bahnhof/ Kegelbahn“ erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Entwurf in der Fassung vom November 2023, bestehend aus Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, ist für Jedermann auf der Internetseite der Gemeinde Wandlitz unter [www.wandlitz.de/blp](http://www.wandlitz.de/blp) sowie unter [www.geoportal-wandlitz.de](http://www.geoportal-wandlitz.de) in der Zeit vom 18. Dezember 2023 bis einschließlich 26. Januar 2024 veröffentlicht.

Zusätzlich liegt der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung

montags, mittwochs, donnerstags	von 8:00 - 12:00 Uhr und 12:30 - 15:00 Uhr
dienstags	von 8:00 - 12:00 Uhr und 12:30 - 18:00 Uhr
freitags	von 8:00 - 12:00 Uhr

ausgenommen am 27./28./29.12.2023

zu jedermanns Einsicht öffentlich im Hochbauamt (1. OG Neubau) der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157 aus.

Die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 16. Dezember 2023 öffentlich bekannt gemacht.

### **3.2 Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

### **4.1 Art und Weise der Beteiligung**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.2 Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

### **4.3 Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen**

*Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **V RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30.06.2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S. 6).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

## **VI ANHANG**

### **1 Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) unzulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)*

2. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*

#### **Art der baulichen Nutzung**

3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,825 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

4. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

#### **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

5. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, können ausnahmsweise bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)*

6. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

#### **Immissionsschutz**

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der

Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschall-dämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

Mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von KSZ Ingenieurbüro GmbH mit Projektnummer 23-033-10V1 vom 06.11.2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

### **Grünordnerische Festsetzungen**

8. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ sind die Dachflächen von Gebäuden und Gebäudeteilen mit einer Neigung von maximal 15° zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)*

9. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinssport“ ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierung sind unzulässig. Dies gilt nicht für barrierefreie Zuwegungen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

### **Sonstige Festsetzungen**

10. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B sowie C und D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

11. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Leuchten zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Lichtspektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind nach oben sowie seitlich abzuschirmen. Die Lichtanlagen sind mit einer stufenweisen Nachtabsenkung der Leuchtstärken oder einer uhrzeitgesteuerten Abschaltung zu versehen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB sowie § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG)*

12. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Bahnhof/Kegelbahn“ treten alle Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“, festgesetzt durch Satzung vom 08.10.2020, außer Kraft.

### **Örtliche Bauvorschriften**

13. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ ist das dritte zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,50 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)*

14. Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° auszubilden.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

15. Im allgemeinen Wohngebiet müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung vom 01.01.2020 der Gemeinde Wandlitz hergestellt werden. Insgesamt sind jedoch nicht mehr als 24 Stellplätze erforderlich.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)*

16. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Vereinsport“ müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen folgende erforderliche Stellplätze hergestellt werden:

- 56 Stellplätze.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)*

## Hinweise

### 1. Gehölzentfernungen

Bei Gehölzentfernungen im Plangebiet ist zu berücksichtigen, dass die Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Büschen in der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres grundsätzlich unzulässig ist. Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationsperiode sind vorher durch einen Antrag auf Baumfällung bei der zuständigen Behörde zu beantragen. Sollten nachweislich erforderliche Gehölzfällungen innerhalb der Vegetationsperiode erfolgen, so ist hier ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung bzw. bei Vorhandensein von geschützten Nist-, Brut- und Lebensstätten ein Antrag nach § 45 BNatSchG von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Bei erforderlichen Fällungen innerhalb der Vegetationsperiode sind die Gehölze durch einen Sachverständigen zu überprüfen.

### 2. Satzungen der Gemeinde Wandlitz

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Gemeinde Wandlitz hingewiesen:

- Änderung der Satzung der Gemeinde Wandlitz über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 01.01.2020
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 04.01.2023