



Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Schönwalde

Bebauungsplan „Grundschule Schönwalde – Bernauer Damm“

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes
Planstand Oktober 2023

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit sowie
der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Träger der Planung:

Gemeinde Wandlitz
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz
Tel.: (033397) 360 – 330

Bearbeitung:

Bebauungsplan:
a.r.s. Planungsbüro, Dipl.-Ing. Gundula Haß
August-Bebel-Str. 16
16321 Bernau bei Berlin

Umweltbericht:
trias Planungsgruppe
Schönfließener Str. 83
16548 Glienicke-Nordbahn

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich	5
2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
2.1 Anlass der Planung	6
2.2 Ziele der Planung	6
3. Planungsrecht	7
3.1 Landes- und Regionalplanung	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Bestandsbeschreibung	8
4.1 Historie	8
4.1.1 Der Ortsteil Schönwalde	8
4.2 Naturräumliche Lage	8
4.3 Städtebauliches Umfeld des Plangebietes	9
4.4 Topografie und Freiflächen	9
4.5 Verkehr	10
4.6 Technische Infrastruktur	11
4.7 Altlasten	11
4.8 Denkmalschutz	11
4.9 Lärmimmissionen	12
5. Städtebauliche Planung	12
5.1 Anforderungsprofil	12
5.2 Standortauswahl	13
5.3 Planungsalternativen	14
5.4 Städtebauliches Konzept	16
5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
5.5.1 Textliche Festsetzungen	19
6. Flächenbilanz	22

7.	Freiflächen	22
8.	Technische Erschließung	24
8.1	Verkehrerschließung	24
8.2	Wasser-/Abwasser	25
8.3	Baugrund und Versickerung	25
8.4	Energieversorgung und digitale Netze	26
9.	Belange des Umweltschutzes	26
9.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
9.2	Umweltprüfung - Umweltbericht	27
9.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen	28
9.4	Immissionsschutz	28
10.	Auswirkungen der Planung	29
11.	Verfahren	30
11.1	Art des Verfahrens	30
11.2	Verfahrensstand	30
Abbildungsverzeichnis:		
	Abb. 1: Lage im Raum - Übersichtsplan	5
	Abb. 2: Plangebiet, Auszug aus dem Liegenschaftskataster	5a
	Abb. 3: Luftbild mit ALK	10
	Abb. 4: Bestand und Schutzbereiche	11
	Abb. 5: Schema Freiflächen	23
	Abb. 6: Schema Verkehrerschließung	25

Gesonderter Teil der Begründung:
Umweltbericht (10/2023) und Artenschutzgutachten (09/2023), trias Planungsgruppe

Quellen, Gesetzliche Grundlagen

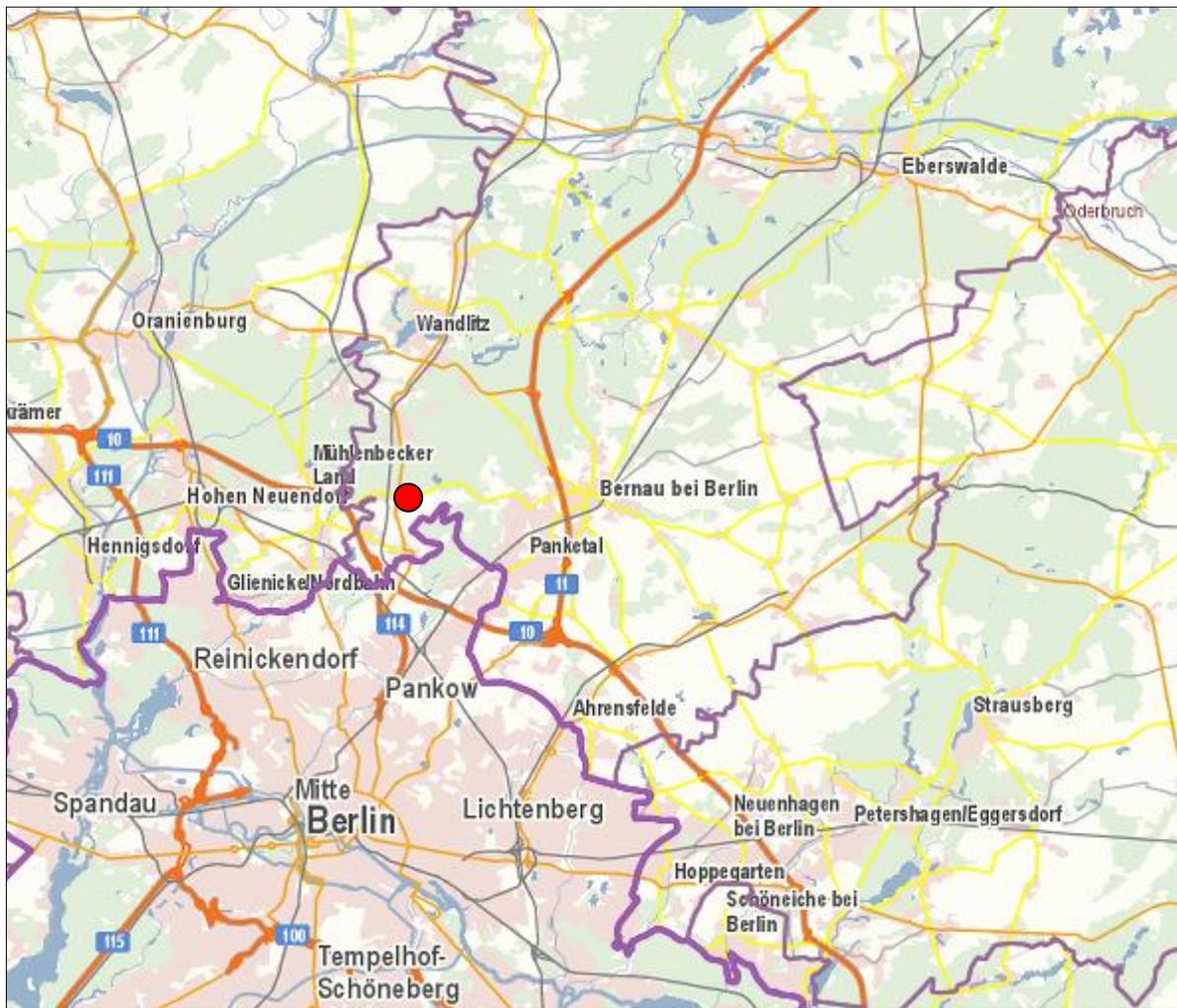
1. Räumlicher Geltungsbereich

Daten

Land	: Brandenburg
Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Wandlitz
Gemarkung	: Schönwalde
Flur	: 3 und 5
Flurstücke	: gemäß Lageplan
Größe	: ca. 4 ha

Abb. 1 : Lage im Raum - Übersichtsplan

(Quelle: BB-Viewer 2020)

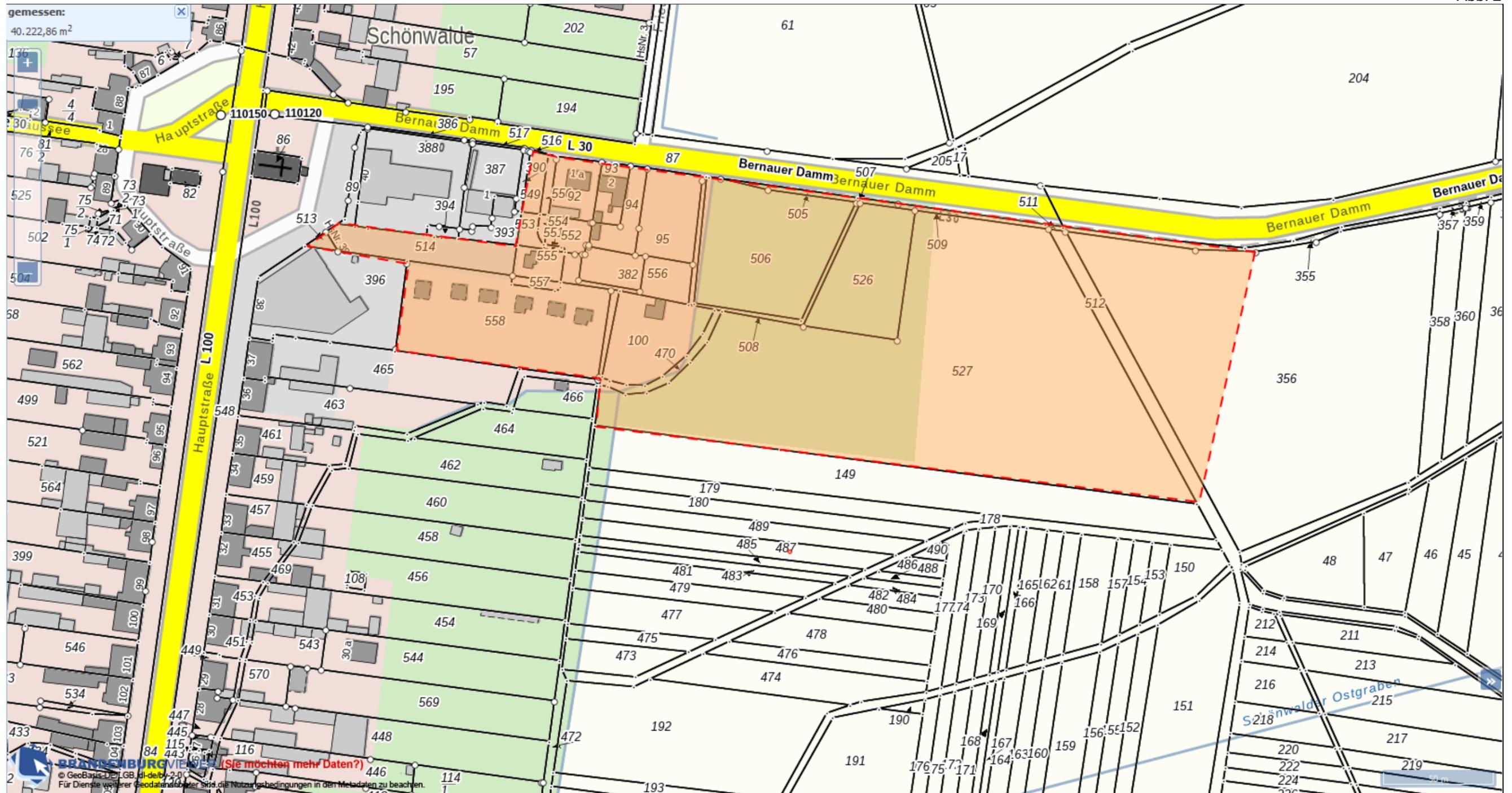


Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

Abb. 2 : Plangebiet - Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Gemeinde : Wandlitz, OT Schönwalde Flur : 3 Flurstücke : 92 bis 95, 100, 382, 470, 472 ant., 505 bis 509, 511, 512 ant., 513, 514, 526, 527, 549 bis 558
Flur : 5 Flurstücke : 355 und 356 jeweils anteilig

Abb. 2



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinde Wandlitz gehört zu den Gemeinden im Land Brandenburg, die seit 1990 durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen können.

Aufgrund ihrer Lage im Verflechtungsbereich zu Berlin, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und den erfolgreichen Bemühungen der Gemeinde um ständige Verbesserung sowohl der „harten“ (technischen Infrastruktur) als auch der „weichen“ (soziale Infrastruktur) Standortfaktoren ist der „Zuzugstrend“ auch von Familien mit Kindern ungebrochen. Daraus resultieren direkt konkrete Anforderungen für die Erweiterung der schulischen Angebote im Gemeindegebiet.

Der Landkreis Barnim hat im Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan 2022-2027 den Zuwachs in der Altersklasse Grundschüler in der Gemeinde Wandlitz bestätigt. „Der erwartete Bedarf an Schulplätzen in Grundschulen wurde auf Basis der aktuellen Anzahl Einwohnerinnen und Einwohner in den derzeit geltenden Schulbezirken durch Anwendung des nach der Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung erwarteten Wachstums ermittelt. ... Im Ergebnis wurde für die Gemeinde Wandlitz ein ungedeckter Bedarf festgestellt, der die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten erforderlich macht. In welcher Form dieser Bedarf gedeckt wird, obliegt den Städten und Gemeinden als für diese Schulform zuständigen Träger. ... Durch die Feststellung eines ungedeckten Bedarfes besteht für die Gemeinde Wandlitz die Grundlage zum Ausbau der Schulkapazitäten sowohl durch die Erweiterung von bestehenden Schulen oder auch durch die Errichtung einer weiteren Grundschule.“

An den bisher bestehenden Grundschulstandorten in den Ortsteilen Basdorf, Klosterfelde und Wandlitz sind keine Erweiterungsflächen zur bedarfsgerechten Erhöhung der Grundschulkapazitäten vorhanden. Zur Abdeckung des Gesamtbedarfs an Schulplätzen im Primarbereich ist der Bau einer neuen kommunalen Grundschule im Gemeindegebiet erforderlich.

Nach einem Standortauswahlverfahren hat sich die Gemeindevertretung von Wandlitz für die Errichtung einer neuen Grundschule am Standort in Schönwalde entschieden.

In den beiden südlichsten Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde bestehen bisher keine Grundschulen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung eines Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB erforderlich.

2.2 Ziele der Planung

- Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf zur planungsrechtlichen Sicherung der Errichtung einer kommunalen Grundschule einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen ;
- Festsetzung und Sicherung von Flächen für die Verkehrserschließung des Grundschulcampus

3. Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Wandlitz ist eine Selbstversorgergemeinde im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (Verflechtungsbereich Brandenburg - Berlin).

Gemäß Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg LEP HR liegt Wandlitz mit den Ortsteilen Schönnerlinde, Schönwalde, Basdorf, Wandlitz und Klosterfelde innerhalb des ausgewiesenen Gestaltungsraumes Siedlung.

Mit der Darstellung einer Siedlungsachse im Bereich der vorgenannten Ortsteile entfallen hier die Begrenzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf die Eigenentwicklung und zusätzliche Entwicklungsoption.

Raumstrukturell wird Wandlitz dem Mittelbereich von Bernau zugerechnet; die Stadt Bernau bei Berlin übernimmt somit einen Großteil der übergemeindlich wirkenden Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Bauflächen im Außenbereich sollen an die vorhandene Siedlungsfläche angeschlossen werden. Dabei sollen die Auslastung vorhandener und der erforderliche Ausbau technischer Infrastruktur optimiert werden.

Flächen für den Gemeinbedarf unterliegen nicht der Begrenzung auf das Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung oder der zusätzlichen Entwicklungsoption in Verbindung mit Wohnbauflächen.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln („**Entwicklungsgebot**“).

Für die aus 9 Ortsteilen bestehende Gemeinde Wandlitz liegt derzeit noch kein wirksamer Gesamt-Flächennutzungsplan vor.

Gemäß § 204 Abs. 2 und 3 BauGB gilt der bestehende Flächennutzungsplan Schönwalde (Planstand 19.05.1999) fort.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt (geändert) ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert werden (**Parallelverfahren**). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden, wenn anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Da die für den Bebauungsplan formulierten Planungsziele bezüglich der Art der baulichen und sonstigen Art der Bodennutzung nicht bzw. nicht vollständig mit der im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Art der Bodennutzung übereinstimmen, kann dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB nur durch Änderung des seit 1999 wirksamen Flächennutzungsplanes Schönwalde entsprochen werden.

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat zur Sicherung der Errichtung eines Grundschul-campus im Ortsteil Schönwalde am 06.07.2023 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Schönwalde gefasst.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Historie

Die Gemeinde Wandlitz in ihren heutigen administrativen Grenzen entstand nach der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003. Die Gemeinden Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse sind seitdem Ortsteile der großen Gemeinde Wandlitz.

Die Einwohnerzahl im heutigen Gemeindegebiet hat sich seit 1990 von 14.129 EW bis Dezember 2018 auf 23.433 EW (166%) erhöht. Damit wurde die in der „Bevölkerungsvorausschätzung 2016 - 2030“ des LBV Brandenburg vom Januar 2020 für das Jahr 2030 prognostizierte Einwohnerzahl bereits überschritten.

4.1.1 Der Ortsteil Schönwalde

Der Ortsteil Schönwalde wurde Mitte des 18. Jahrhunderts als „Spinnerdorf“ von König Friedrich dem Großen gegründet. Die zur Tuchherstellung für die preußische Armee angesiedelten Kolonisten errichteten ein typisches Straßendorf, dessen zunächst strohgedeckten Kolonistenhäuser beidseitig des Hauptverbindungsweges von Berlin in Richtung Prenzlau (heute L 100) entstanden. Zur Selbstversorgung der Einwohner schlossen sich große Obstgärten und Felder den Hofstellen an.

Im Kreuzungsbereich der Hauptverbindungswege in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung entstand ein zentraler Platz mit Schulzengehöft und Dorfschänke.

Noch heute befindet sich hier der Ortskern mit der 1844 errichteten Kirche, dem Ortsteilzentrum, der Feuerwehr und Gaststätte.

Etwas 500 m westlich des Ortskerns verläuft die Trasse der „Heidekrautbahn“. Mit deren Bau Anfang des 19. Jahrhunderts setzte eine verstärkte Besiedlung westlich der Ortslage ein.

Ab der Mitte des 20. Jahrhunderts und insbesondere nach 1990 verstärkte sich der Siedlungsdruck und es entstanden neben der Verdichtung der vorhandenen Siedlungsbereiche neue Eigenheimsiedlungen im Bereich Weidenweg/Eichengrund, Birkenhain/Leineweberstraße, Spechtweg und Heideweg.

Die Siedlung Gorinsee östlich der Ortslage verdichtete sich von der Wochenend- zur Eigenheimsiedlung.

4.2 Naturräumliche Lage

Wandlitz gehört der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ an. Innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte ist Wandlitz der Haupteinheit „Westbarnim“ zugeordnet.

Die Struktur des Naturraumes, in dem sich die Gemeinde Wandlitz befindet, wurde von der letzten großen Eiszeit - Weichseleiszeit - geprägt. Es sind flachwellige Sanderflächen (Basdorfer Sander), wellige und flachhügelige Grundmoränenlandschaften und vereinzelt Endmoränenhügel (Kehlheide und Hinterheide) anzutreffen. In der subglazialen Schmelzwasserrinne, die den Westbarnim durchzieht, liegen u.a. der Wandlitzsee, der Rahmersee und die Drei heiligen Pfühle. Zwischen Wandlitzsee und Liepnitzsee verläuft die Wasserscheide zwischen Ost- und Nordsee, d.h. die Flüsse östlich dieser Wasserscheide entwässern über die Oder in die Ostsee und die Flüsse westlich des Liepnitzsees über Havel und Elbe in die Nordsee.

Die Gemarkung Schönwalde liegt inmitten des Landschaftsschutzgebietes „Westbarnim“.

Die Ost-West-Achse „Bernauer Damm“ - „Mühlenbecker Chaussee“ (L 30) markiert in etwa die Grenze zwischen der „Bernauer Heide“, einem durch große zusammenhängende Waldflächen geprägten Landschaftsraum, der nördlich in das LSG „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seengebiet“ übergeht und dem südlich gelegenen Naturpark Barnim, der bis an die Berliner Stadtgrenze geprägt ist von offenen Feldfluren.

4.3 Städtebauliches Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet schließt sich direkt östlich an das Ortsteilzentrum von Schönwalde an. Zwischen Ortsteilzentrum und Gaststätte liegt das Plangebiet mit seiner westlichen Grenze am Abzweig der Hauptstraße an, der mit der Kreuzung Hauptstraße (L 100) und Bernauer Damm (L 30) den Kirchplatz bildet. In östlicher Richtung bis zum Schönwalder Ostgraben umfasst das Plangebiet sowohl die bebauten Grundstücke am Bernauer Damm als auch die davon südlich gelegenen Flächen mit Garten- bzw. Wochenendnutzung, die überwiegend bereits aufgegeben wurde.

Das im Zusammenhang bebaute Siedlungsgebiet endet etwa in Höhe des nördlich vom Bernauer Damm abzweigenden Friedhofsweges.

Östlich des Schönwalder Ostgrabens befindet sich in der offenen Feldflur eine öffentliche Sport- und Freizeitanlage mit Bolzplatz und Beachvolleyballfeld südlich des Bernauer Dammes.

4.4 Topografie und Freiflächen

Topografie:

Das Plangebiet befindet sich in einer flachen Niederung der Westbarnimplatte mit dem Schönwalder Ostgraben und seiner Nebenarme, die über das Tegeler Fließ nach Südwesten hin zum Berliner Urstromtal in die Havel entwässern.

Mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 57,3 m NHN handelt es sich um eine weitgehend ebene Fläche mit geringem Gefälle in Richtung des Schönwalder Ostgrabens.

(Quelle: Baugrundgutachten, Prüfbericht 06/2022, BRB Prüflabor Bernau)

Freiflächen:

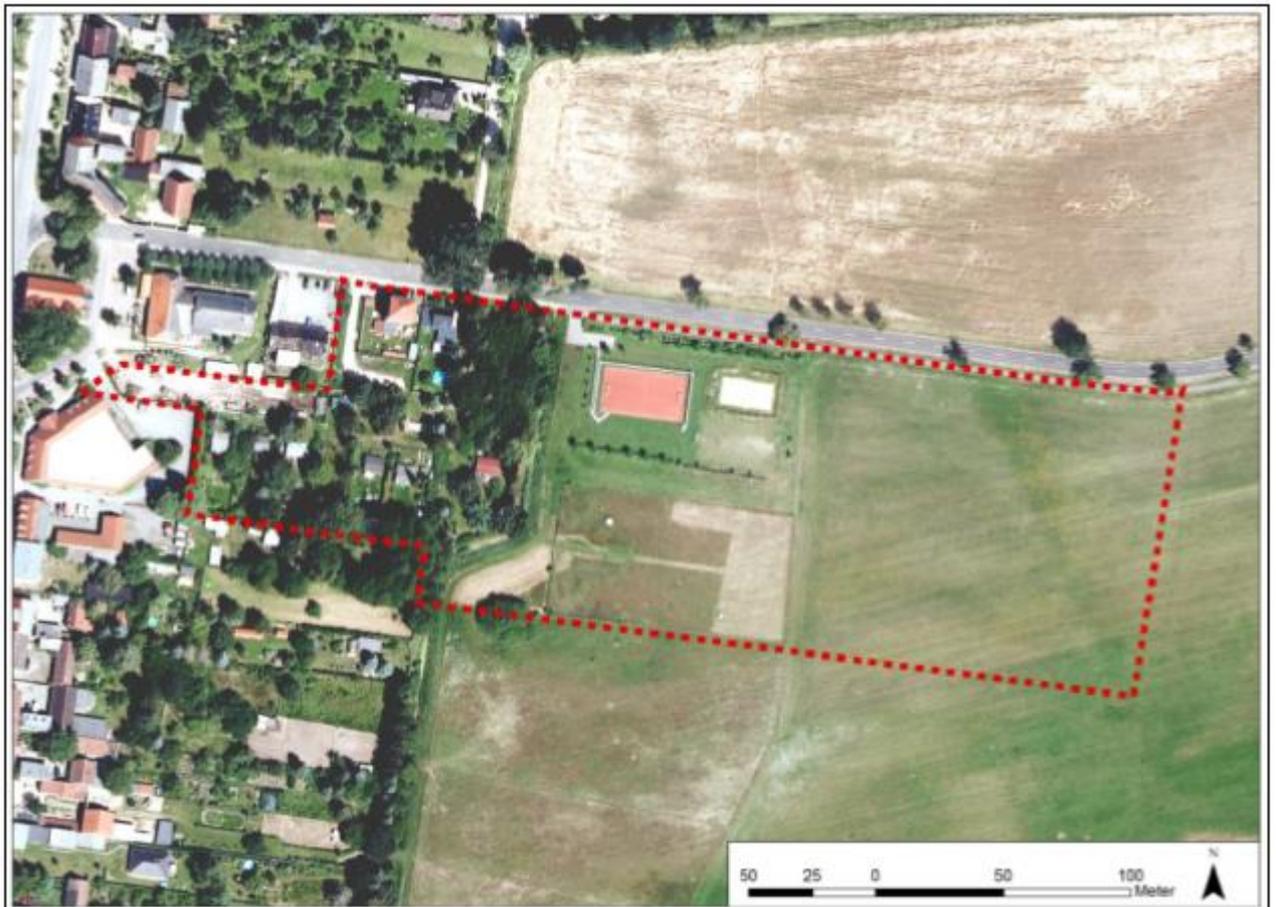
Die Gartenflächen westlich des Schönwalder Ostgrabens sind insbesondere in den brachliegenden Teilen durch eine mehrjährige Ruderalflur mit dominierenden Hochstauden und solitären Großgehölzen geprägt.

Zwischen dem bebauten Grundstück Bernauer Damm Nr. 2 und dem Schönwalder Ostgraben befindet sich ein von Großgehölzen verschatteter Teich, der als Biotop in seinem Bestand geschützt ist.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Schönwalder Ostgraben teilt das Plangebiet in einen westlichen, der bebauten Ortslage zuzurechnenden Teil, und einen östlichen Teil, der weitgehend aus einer landwirtschaftlich genutzten offenen Feldflur besteht.

Die hier bestehenden Sport- und Spielanlagen sind nördlich und südlich von mittelhohen Hecken umgeben, die sowohl dem Sichtschutz als auch dem Schutz vor Winderosion dienen.

Abb. 3 : Luftbild mit ALK (GeoBasis-DE/LGB 2019), Brandenburg Viewer 2019



(siehe auch Umweltbericht - Bestandsaufnahme und Biotoptypenkartierung)

4.5 Verkehr

Das Plangebiet liegt auf einer Länge von ca. 340 m direkt südlich an den Bernauer Damm (L 30) an. Es besteht eine Zufahrt westlich des Ostgrabens, die der Erschließung der Gartengrundstücke in 2. Reihe hinter der straßenbegleitenden Bestandsbebauung dient. Eine 2. Zufahrt erschließt östlich des Ostgrabens die öffentlichen Spiel- und Sportanlagen. Die L 30 stellt in Ost-West-Richtung die Verbindung zwischen Bernau und dem Mühlenbecker Land her.

Die westliche Plangebietsgrenze bindet im Bereich des Ortsteilzentrums an die Hauptstraße (L 100) an. Die L 100 durchquert von der Berliner Stadtgrenze kommend in nördlicher Richtung die Ortsteile Schönerlinde, Schönwalde, Basdorf, Wandlitz, Klosterfelde und Zerpenschleuse.

Die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn („Heidekrautbahn“) verläuft im Abstand nahezu parallel zur L 100. Sie verbindet Berlin (Bahnhöfe Gesundbrunnen und Karow) mit der Schorfheide (Groß Schönebeck). Der Bahnhof Schönwalde befindet sich etwa 500 m westlich der Kreuzung L 100/L 30.

Die Verbindung zu anderen Ortsteilen, insbesondere dem Verwaltungssitz Wandlitz wird neben der Bahnverbindung auch über Buslinien der Barnimer Busgesellschaft hergestellt.

4.6 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen westlich des Schönwalder Ostgrabens in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen an.

4.7 Altlasten

Innerhalb der Plangebietsflächen sind Altlasten nicht bekannt. 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).

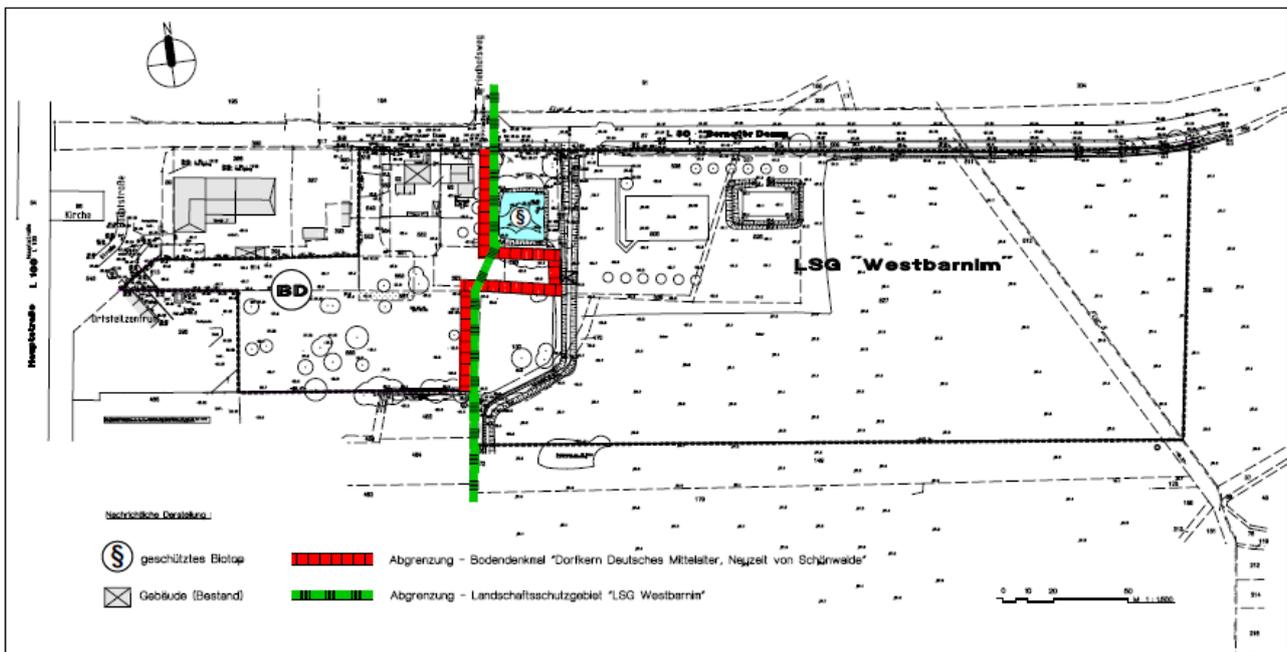
4.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale:

Teile des Plangebietes, die der bebauten Ortslage westlich des Schönwalder Ostgrabens angehören (Flurstücke 92 - 94, 382, 514, 549 - 555, und jeweils anteilig 556 - 558), befinden sich im Bereich des Bodendenkmals „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit von Schönwalde“. Es sind daher bisher nicht dokumentierte Funde möglich. In Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten wird auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1+2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen; insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

Abb. 4 : Bestand und Schutzbereiche



4.9 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt anteilig im Schallimmissionsbereich des Bernauer Dammes (L 30). Daher sind Beeinträchtigungen aus Verkehrslärm im Bereich der geplanten Grundschule nicht auszuschließen.

5. Städtebauliche Planung

5.1 Anforderungsprofil

Nach Bestandserfassung und Entwicklungsprognose muss kurzfristig (bis zum Jahr 2025) davon ausgegangen werden, dass eine wohnortnahe Beschulung aller Erstklässler nur durch den Einsatz räumlicher Provisorien und Kompromissen bei Klassengröße und Ausstattung erfolgen kann.

Um relativ kurzfristig, in jedem Fall aber mittel- und langfristig eine wohnortnahe, bedarfsgerechte und pädagogischen Standards angemessene schulische Grundversorgung im gesamten Gemeindegebiet gewährleisten zu können, muss die Gemeinde Wandlitz neben der Ertüchtigung vorhandener Standorte weitere neue Grundschulstandorte entwickeln.

Das Anforderungsprofil für den Grundschulkomplex ergibt sich auf der Grundlage der Bedarfsanalyse und der Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Gemeinde Wandlitz. Es besteht der Bedarf an der Errichtung einer 3-zügigen Schule mit insgesamt ca. 540 Schüler/innen der Klassen 1 bis 6. Das Raumprogramm und der Flächenbedarf (Gebäude-/nutzfläche) orientieren sich am „Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg“. Es sind die Funktionsbereiche Schule (Klassen- und Fachräume mit Vorbereitungs- und Nebenräumen sowie Lehrer-, Verwaltungs-, Bibliotheks- und Sozialräume etc.), Mensa, Hort und Sport-/Mehrzweckhalle flächen- und raummäßig abzudecken. Darüber hinaus sind Flächen für Außensportanlagen vorzuhalten.

Zur Sicherung des Schulweges und des Schulbusverkehrs sind Flächen für Verkehrsanlagen wie Hol- und Bringezonen sowie Schulbushaltestelle einschließlich Wendeschleife zu berücksichtigen.

Neue Standorte müssen so strukturiert sein, dass Ausbaukapazitäten für weiter ansteigende Bedarfe vorgehalten werden können, so dass mittel- und langfristig erneute Standortsuchen möglichst obsolet werden.

Nachhaltige Standortsicherung erfordert neben der Deckung dringender Bedarfe auch die Förderung von Synergieeffekten mit bestehenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs und die Möglichkeit von Um- und Nachnutzungen zum Gemeinbedarf bei künftig eventuell geänderten Bedarfen und Nutzungsanforderungen im städtebaulichen Kontext.

5.2 Standortauswahl

Bei der Standortauswahl waren insbesondere zu berücksichtigen:

- räumliche Verteilung des Fehlbedarfs
 - Standortsuche konzentriert sich auf die südlichen Ortsteile ohne Grundschule im Bestand
- Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche (maßvolle Arrondierung)
 - Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange zur Konfliktvermeidung zwischen Schule/Sportanlagen und schutzwürdiger Wohnbebauung
- Einbeziehung vorhandener Einrichtungen des Gemeinbedarfs und Stärkung der Ortsteilzentren
 - Nutzung und Entwicklung von Synergieeffekten zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Bücherei, kulturelle Einrichtungen, Feuerwehr, Vereine, Spiel- und Sportanlagen etc.)
- Schaffung kurzer Schulwege („kurze Beine – kurze Wege“)
 - Lage des GS-Standes möglichst zentral im Einzugsbereich
 - Schulweglänge idealerweise ≤ 3.000 m
- Mindestgröße des Standortes unter Bezug auf die „Musterflächenempfehlung für Grundschulen“ im Land Brandenburg
 - Mindestgröße brutto 2 bis 2,5 ha
 - Reserve zur Schulkapazitätserweiterung (von 3-zügig auf 4-zügig).
- Flächenzugriff der Gemeinde
 - Sicherung der zeitnahen Umsetzung von Planung und Baumaßnahmen
- Einbindung in den Landschaftsraum
 - keine Beeinträchtigung geschützter Biotope und Landschaftsbestandteile; Berücksichtigung LSG

Mit der Errichtung eines neuen Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde werden sich die Schulwege insbesondere für Schüler aus den Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde erheblich verkürzen; die bisher nächstgelegene Grundschule befindet sich im Ortsteil Basdorf.

Das Bebauungsplangebiet schließt sich direkt östlich an das Ortsteilzentrum von Schönwalde an. Es beinhaltet sowohl bebaute bzw. baulich minder genutzte Flächen des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches als auch kommunale Sport- und Spielflächen (Bolzplatz, Beachvolleyball) bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die sich direkt anschließen.

Lage und Größe des Plangebietes gewährleisten bei gegebenenfalls weiter steigenden Schülerzahlen perspektivisch eine bedarfsgerechte Erhöhung der Schulkapazitäten.

Die Plangebietsflächen befinden sich bereits nahezu vollständig im Eigentum der Gemeinde.

5.3 Planungsalternativen

Prüfung von Planungsalternativen zum Standort im OT Schönwalde - Bernauer Damm erfolgte in 3 Stufen:

A) Nutzung/ Ausbau vorhandener GS-Standorte in Klosterfelde, Wandlitz und Basdorf

NEGATIV:

- Kapazitätsgrenze bereits überschritten
- Keine Flächenreserven

B) Nutzung von brachliegenden Bauflächen im Innenbereich

NEGATIV:

- Keine Flächen mit erforderlicher Größe zur Umnutzung vorhanden
- Kein sonstiger Flächenzugriff durch Gemeinde möglich

Nach negativen Ergebnissen zu A) und B) erfolgte die vorrangige Standortsuche in den südlichen Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde aufgrund der räumlichen Verteilung des Fehlbedarfs an Schulplätzen !

C) Potenzielle Grundschulstandorte im Außenbereich:

C1) OT Wandlitz „Annenhof“

POSITIV:

- Lage im vorhandenen Siedlungszusammenhang und ausreichende Größe auch für spätere Erweiterungen des Gemeinbedarfs
- Schulwege aus Stolzenhagen verkürzt
- Entlastung GS-Standort Basdorf
- Eigentum der Gemeinde

NEGATIV:

- Lage im LSG
- Liegt nicht im Schwerpunkt des räumlichen Bedarfs; keine Verkürzung der langen Schulwege aus dem bisher unterversorgten Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde
- Entfernung zu Bahnhöfen (Basdorf Wandlitz) fußläufig > 2,5 km
- Keine Anlagen zur Einbeziehung vorhanden (Ersteingriff)
- Keine Nähe zu bestehenden Anlagen des Gemeinbedarfs (Ortsteilzentrum, Feuerwehr, Vereine etc.)

Fazit:

Aufgrund seiner Größe und des gesicherten Flächenzugriffs durch die Gemeinde bietet der Standort für eine breite Palette kommunaler Einrichtungen (Schule, KITA, Sportplatz, sonstige soziale und Betreuungseinrichtungen) ein Flächenpotenzial zur Abdeckung künftiger Bedarfe. Aufgrund der langen Schulwege insbesondere aus den unterversorgten südlichen Ortsteilen ist eine Entwicklung des Standortes zur Behebung des aktuellen Fehlbedarfs nur nachrangig geeignet.

C2) OT Schönwalde, Am Bernauer Damm (Plangebiet)

POSITIV:

- Liegt im Schwerpunkt des räumlichen Bedarfs; Verkürzung der langen Schulwege aus dem bisher unterversorgten Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde
- Synergieeffekte durch direkte Nähe zum Ortsteilzentrum und weiteren kommunalen Einrichtungen (Ortskern); Doppelnutzung
- Einbeziehung vorhandener Sport- und Spielanlagen
- Einbeziehung von Bauflächen im Siedlungszusammenhang
- Bahnhof Schönwalde fußläufig erreichbar
- Entlastung GS-Standort Basdorf
- Eigentum der Gemeinde

NEGATIV:

- Lage im LSG (anteilig)
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Fazit:

Aufgrund seiner Größe, des gesicherten Flächenzugriffs durch die Gemeinde, der Einbeziehung bereits anthropogen geprägter Flächen sowie der Nähe zum städtebaulichen und funktionellen Kern des Ortsteiles bietet der Standort gute Voraussetzungen für die notwendige zeitnahe Errichtung eines bedarfsgerechten neuen Grundschulcampus.

C3) OT Schönwalde/Schönerlinde, L 100 (beidseitig)
am südlichen Ortsausgang von Schönwalde

POSITIV:

- Verkürzung der Schulwege aus dem bisher unterversorgten Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde
- Kein LSG
- Erweiterungsmöglichkeit für künftige Bedarfe

NEGATIV:

- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Entfernung zu Bahnhöfen fußläufig ca. 1,8 km bzw. > 2,5 km
- Keine Anlagen zur Einbeziehung vorhanden (Ersteingriff)
- Keine Nähe zu bestehenden Anlagen des Gemeinbedarfs (Ortsteilzentrum, Feuerwehr, Vereine etc.); weite Wege
- Verlängerung des Siedlungsbandes zulasten der Freiraumzäsur
- Immissionsbelastung aus Nähe zu Klärwerk Schönerlinde und Windeignungsgebiet Schönerlinde
- Kein gesicherter Flächenzugriff der Gemeinde; Vielzahl privater Eigentümer

Fazit:

Der Standort ist aufgrund seiner Größe für die Errichtung eines Grundschulcampus geeignet; allerdings ist eine zeitnahe Realisierung der Baumaßnahmen zur Deckung des akuten Fehlbedarfs an Schulplätzen aufgrund des ungesicherten Flächenzugriffs nicht zu erwarten. Lange Wege zu den Ortskernen Schönwalde und Schönerlinde behindern Synergieeffekte zu vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

Die Verlängerung der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche von Schönwalde in die Gemarkung des Ortsteiles Schönerlinde erhöht insgesamt den Siedlungsdruck auf Splittersiedlungen im Freiraumverbund des Naturparks Barnim zwischen den Ortsteilen entlang der L 100 und wäre städtebaulich kontraproduktiv. Unter Berücksichtigung einer vorrangig westlichen Windrichtung sind Immissionsbelastungen für den Standort aus dem Betrieb des Klärwerkes Schönerlinde (Geruchsbelästigung) und der vorhandenen Windenergieanlagen des WEG Schönerlinde nicht auszuschließen.

5.4 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Wandlitz führte im Jahr 2022 zur Gestaltung des künftigen Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde einen städtebaulichen Wettbewerb durch. Auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wurden das städtebauliche Konzept präzisiert .

Das Bebauungsplangebiet gliedert sich im Wesentlichen in 2 Teilflächen. Der Schönwalder Ostgraben begrenzt die im Zusammenhang bebaute Siedlungsfläche der Ortslage und teilt das Plangebiet in

- die westliche ca. 1 ha große Teilfläche, die im direkten Anschluss an den zentralen Bereich der Ortslage von Schönwalde durch Bestandsnutzungen des Gemeinbedarfs (Ortsteilzentrum, freiwillige Feuerwehr) und die Dorfkirche sowie den Kreuzungspunkt der Landesstraßen L 100 (Hauptstraße, Nord-Süd-Achse) und L30 (Bernauer Damm, Ost-West-Achse) geprägt wird; die gemischte Wohn-/Gewerbenutzung innerhalb der an den Bernauer Damm anliegenden Bebauung wird in ihrem Bestand erhalten; die bisher nur minder baulich genutzten (Garten-/Wochenend-)Flächen werden der Nutzung als Flächen für den Gemeinbedarf gewidmet; der Schwerpunkt liegt hier auf Sport-, Spiel- und ergänzende schulische Einrichtungen; es überwiegt die Freiflächennutzung;
- die östliche ca. 2,5 ha große Teilfläche, die im Bestand Sport- und Freizeitanlagen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen beinhaltet; hier wird der Schwerpunkt der künftigen schulischen Nutzung (Grundschulcampus einschließlich Sportanlagen) entstehen; Lage, Größe und Flächengeometrie lassen bei einer bis zu 3-geschossigen Bebauung eine zukünftige Erweiterung der Schulkapazität (4-Zügigkeit bei Bedarf) offen.

Beidseitig des Schönwalder Ostgrabens werden unter Einbeziehung des geschützten Biotops (Kleingewässer mit Umgebungsschutz) Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) entwickelt. Zusammen mit dem Ostgraben, dem ein 5 m breiter Weg zur Pflege und Unterhaltung zugeordnet wird, entsteht ein ca. 6.500 m² großer Freiraum zwischen den geplanten Gemeinbedarfsflächen. Weitere SPE-Maßnahmeflächen sind linear entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie großflächig im östlichen Teil des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft verortet.

Innerhalb des Plangebietes werden die Gemeinbedarfsflächen mit einem geschützten Schulweg abseits der Landesstraßen verbunden. Vom Ortsteilzentrum an der Hauptstraße (L 100) führt eine Promenade (Fuß- und Radweg) vorbei an einem kleinen Park und neu angelegten Sport- und Spielflächen über den Ostgraben bis zum Grundschulcampus.

Realisierungswettbewerb für den Grundschulstandort Schönwalde

Auszug aus dem Protokoll der Preisgerichtssitzung / Einzelbeurteilung des Siegerentwurfes:

...

„Die Schulbaukörper erstrecken sich von West nach Ost und zeigen zum Bernauer Damm eine hohe Präsenz, wobei sich der Haupteingang auf der Westseite des Gebäudes befindet. Eine Promenade für als Fuß- und Radweg von der Ortsmitte direkt auf den Haupteingang zu und erweitert sich zu einem Eingangsplatz, der im Süden von der Sporthalle begrenzt wird. Die Stellplätze, die Hol- und Bringzone und die Busvorfahrt mit Wendeschleife werden vom Bernauer Damm erschlossen und gliedern sich als kompaktes Element an den Haupteingangsplatz an, der durch die Mensa und die Eingänge zur Schule sowie zwei separate Eingänge zur Sporthalle aktiviert wird.

Besonders positiv wird die sorgfältige Setzung der Baukörper auf dem Grundstück bewertet, die eine hohe Aufenthaltsqualität in Außenräumen mit unterschiedlichen Qualitäten verspricht. Gelungen ist auch die Verknüpfung mit der Ortsmitte über eine Promenade, die sich vom Gemeindehaus vorbei an vielfältig gestalteten Grün- und Bewegungsflächen erstreckt und über eine neue Brücke zum neuen Schulstandort führt. Mit der Möglichkeit, Bewegungsflächen wie z.B. Fußball- und Volleyballfeld öffentlich und in Kombination mit der Sporthalle zu nutzen, wird die Ortsmitte im Sinne der Gemeinschaft zusätzlich gestärkt. Als Teil der Promenade führt eine neue Brücke über den Bachlauf zu den Gebäuden, die östlich vom Wasser in einem wohltuenden Abstand zum Wasser gesetzt sind.

...

Das Raumprogramm ist gut erfüllt, kurze Wege berücksichtigen den inklusiven Charakter. Die leichte Erweiterung in eine Vier-Zügigkeit ist gegeben. Die im Beteiligungsverfahren von Allen als wichtig erachtete Fokussierung auf „Grünes Lernen/Grüner Lernort ist gut umgesetzt. ...

Die grüne Verbindung zwischen Ortskern und Schulstandort ist gelungen, die gewünschte Einbindung ins Ortsbild ist gegeben.

Separate Zugangsmöglichkeiten zur Schulsporthalle sind gewährleistet.

Die Parkplatzanlage für die Hol- und Bringzone ist gut gelöst. Die Schulwegsituation von Ortskern und Parkplatz ist entspannt angelegt. ...“

5.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Planung eines Schulstandortes im Außenbereich erfordert die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche, dabei kann die Angabe der Zweckbestimmung auch mehrere Nutzungszwecke benennen, ohne dass diese flächenmäßig gegeneinander abgegrenzt werden müssen.¹

Flächen für den Gemeinbedarf sind **nicht** Baugebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung. Daher sind - anders als bei Baugebieten i.S.v. § 1 BauNVO - die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung auch bei qualifizierten Bebauungsplänen nach § 30 BauGB nicht zwingend erforderlich.

In der Planzeichnung sind die entsprechenden Festsetzungen enthalten, um unter der Annahme von Obergrenzen für die Nutzungsparameter eine Berechnung der voraussichtlich zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorzunehmen und eine Umweltprüfung durchführen zu können.

¹ Vgl. Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, 2018

Dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung folgend („so viel festsetzen wie nötig und so wenig festsetzen wie möglich“), wird die Zweckbestimmung der Bauflächen für den Gemeinbedarf innerhalb des Plangebietes durch Doppelfestsetzung von „Schule“ und „Sport-/Spielanlagen“ gewählt, um ein eventuelles Planänderungserfordernis nach langjähriger Nutzung auszuschliessen. Die Möglichkeit der konkreten funktionellen Zuordnung der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder wird so variabel gestaltet. Anlagen für den Schulsport sind insbesondere in die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen einzubeziehen, wenn auch eine außerschulische Nutzung ermöglicht werden soll.

Tab.: Planungsrechtliche Festsetzungen - Übersicht

Lfd. Nr.	Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	PLZ	Textl. Festsetzg.	Begründung
1)	Art der baul. Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	X	Nr. 1	Planungsziel
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO	X	Nr. 1.1	Bestandssicherung
	Flächen für den Gemeinbedarf - Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB	X	Nr. 1.1	Sicherung der Errichtung eines Grundschulcampus einschl. Anlagen für den Schulsport
		§ 14 BauNVO		Nr. 1.2.1	Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete gemäß BauNVO; daher Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen
2)	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	X	Nr. 2	Gemäß Anforderungsprofil Kap. 5.1
	GRZ / GFZ / GF Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 BauNVO	X	Nr. 2.1 Nr. 2.2	Gm1: 3-geschossig Minimierung der erforderlichen Gebäudegrundfläche/Versieglg. Ergänzung der städtebaulichen Gm2: 2-geschossig Anpassung an städtebauliche Struktur des Dorfkerns
3)	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1+3 BauNVO	X	Nr. 3	Baufeld im Gm1 gemäß Wettbewerbsergebnis; Gm2 ohne Baufeld zur variablen Gemeinbedarfsnutzung
4)	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 43 + 81 BauNVO	X	Nr. 4	Bezug „Stellplatzsatzung“; Kap. 8.1
5)	Grünordnerische Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20, 24 und 25 BauGB	X	Nr. 5	Übernahme aus Umweltbericht
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB	X	Nr. 5.1	Kap. 7 - Einbindung in den Landschaftsraum - Ausgleich u. Ersatz - Biotopschutz - Wasserhaltung - Vorbeugender Immissionsschutz
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB	X	Nr. 5.2	
	Flächen für Maßnahmen -SPE-	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB	X	Nr. 5.3	

Lfd. Nr.	Festsetzung	Gesetzliche Grundlage	PLZ	Textl. Festsetzg.	Begründung
6)	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1			Sicherung der Verkehrserschließung, Kap. 8.1
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	Nr. 11	X		Übernahme
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		X		Sicherung Schulbusverkehr, autoverkehrsfreier Schulweg
	Fläche „A-B-C-D“ GFL-Rechte	Nr. 21	X		Überbrückung Ostgraben, Durchgängigkeit Schulweg
	Einfahrtbereich	Nr. 11 BauGB	X		Sicherung Feuerwehrezufahrt
7)	Fläche zur Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	X		Sicherung/Übernahme des Schönwalder Ostgrabens einschl. Arbeitsweg
8)	Grenze des Plangebietes	§ 9 Abs. 7 BauGB	X		Gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde

5.5.1 Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind Schulen einschließlich ergänzender schulischer Einrichtungen z.B. Schulhort, Sporthalle, sonstige Sport- und Spielanlagen, Mensa sowie sonstige Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung.

Die Nutzung der schulischen und sportlichen Anlagen zu außerschulischen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken ist zulässig.

1.2.1 Nebenanlagen

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der zulässigen baulichen Nutzung dienende untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet und für die Gemeinbedarfsfläche 1 durch die Grundflächenzahl - GRZ -, die Geschoßflächenzahl - GFZ - und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Es gelten die Einschriebe in der Planzeichnung.

2.2. In der Gemeinbedarfsfläche 2 darf die Grundfläche (GF) baulicher Anlagen 40 v.H. der Gesamtfläche (Gm 2) nicht überschreiten. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche 1 und im Mischgebiet sind die überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 43 und 81 BbgBO)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz.

Die für den Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtungen i.S.v. Festsetzung Nr. 1.2 nachzuweisenden Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ herzustellen. Zusätzlich können Stellplätze für das Personal der Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf angeordnet werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 24 und 25 BauGB)

Allgemein gilt:

Für alle Gehölzanpflanzungen sind Gehölze heimische und standortgerechter Arten aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes zu verwenden.

Zur Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum und zum vorbeugenden Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind in den Maßnahmeflächen M2 bis M6 Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Als Ersatz für den unvermeidbaren baubedingten Abgang von Bäumen, die gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz geschützt sind, sind auf den nicht überbauten Flächen für den Gemeinbedarf Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 mit Gehölzen aus der Pflanzenliste (Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm, 3-fach verschult) vorzunehmen.

5.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zulässige Nutzung der öffentlichen Grünflächen wird in der Planzeichnung durch Symbole und Einschriebe präzisiert.

5.2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzstreifen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen; gemäß der Baumschutzsatzung der Gemeinde geschützte Gehölze sind zu sichern und der Gesamtbestand dauerhaft zu unterhalten.

5.3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -SPE- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):

Innerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen M1 bis M6 sind Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts durchzuführen.

M1:

Das vorhandene Kleingewässer ist als geschütztes Biotop mit seinem Uferbereich und Baumbestand zu erhalten.

M2 bis M6:

Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- das in den Gemeinbedarfsflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den angrenzenden Flächen (M2 bis M6) zum Schutz von Boden und Natur in zu begründenden Mulden und Senken zu versickern;
- Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in den Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Innerhalb der Maßnahmeflächen M2 bis M6 sind unter Einbeziehung vorhandener Bäume und Sträucher struktur- und blütenreiche Gras- und Krautfluren anzulegen;
- zusätzlich sind in M2, M3, M4 und M6 auf einer Grundfläche von jeweils mindestens 100 m² Gehölze aus der Pflanzenliste (mindestens 3-reihig oder 5 m breit) anzupflanzen.

Nachrichtlich:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können (Kompensationsbedarf aus Neuversiegelung) sind außerhalb des Plangebietes (Flächenpool des LK Barnim) zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist vertraglich zu sichern.

Begründung der textlichen Festsetzungen (siehe auch Tabelle Kap. 5.5):

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird. Im Allgemeinen ist die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsflächen durch Einschriebe oder Planzeichen in der Planzeichnung hinreichend konkret festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen präzisieren die zulässigen Nutzungen entsprechend der Planungsziele der Gemeinde; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept (siehe Kap. 5.4). Auf eine weitere kleinteilige funktionelle Untergliederung der Baufelder und der Grünflächen, z.B. Schule - Sporthalle, wurde verzichtet, um unnötig enge Planungsbindungen in einem frühen Stadium der Realisierungsplanung zu vermeiden und langfristig kleinräumige Nutzungsveränderungen im Rahmen des Gemeinbedarfs ohne B-Plan-Änderung zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zum Mischgebiet sichern dessen Bestand als Teil der Siedlungsbebauung des Dorfkerns.

Die grünordnerischen Festsetzungen folgen aus den Ergebnissen der Umweltprüfung und dem städtebaulichen Konzept. (siehe auch Kap. 7).

6. Flächenbilanz

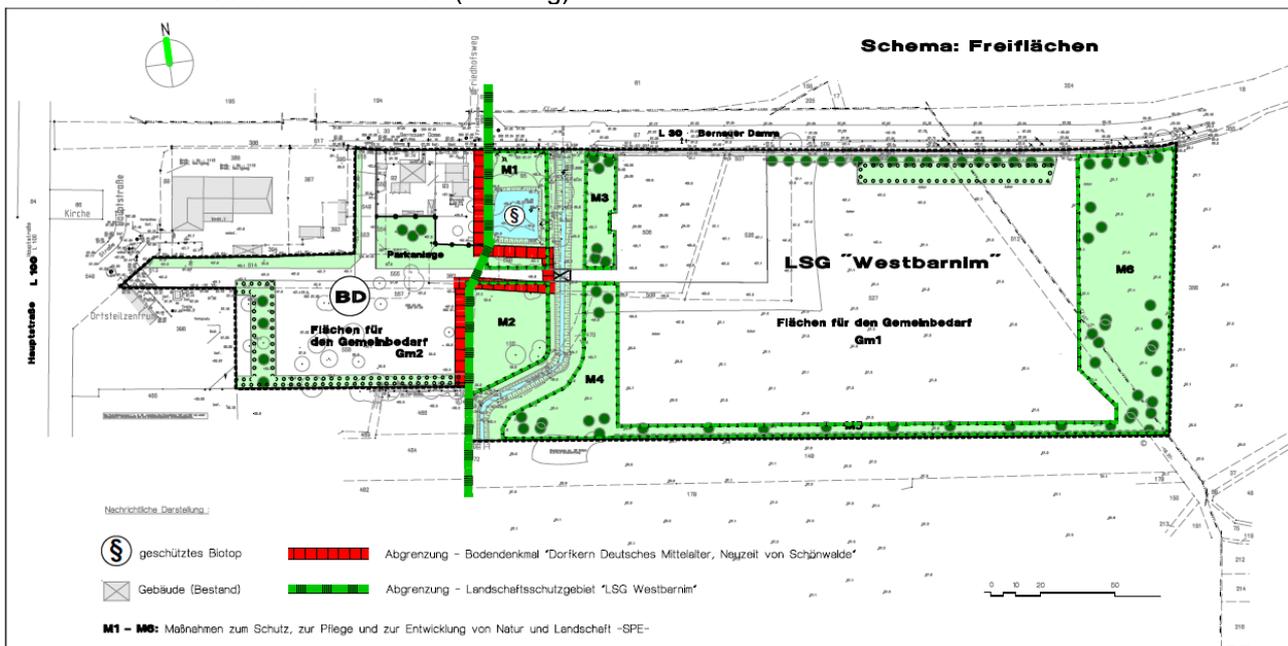
Flächenbilanz	Größe m ²	GRZ	GFZ	Versiegelung		
				GRZ / m ² § 19 (2) BauNVO	zzgl. m ² § 19 (4) BauNVO	Gesamt m ²
Planstand 10/2023						
Fläche des Plangebietes gesamt	40.745					
Gemeinbedarfsflächen gesamt davon	19.090			10.856	3.232	14.100
Gemeinbedarfsfläche 1	16.160	0,6	1,8	9.696	3.232	12.928
Gemeinbedarfsfläche 2	2.930	0,4		1.172		1.172
Mischgebiet	1.430	0,4	0,8	572	286	858
Öffentliche Grünflächen gesamt davon	3.180					
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen <i>davon im LSG</i>	1.615 725					
Öffentliche Grünverbindung (Begleitgrün) <i>davon im LSG</i>	855 335					
Parkanlage	710					
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
SPE -Flächen davon (einschl. geschütztes Biotop) M 1	10.095 1.240					
M 2	1.330					
M 3	615					
M 4	1.540					
M 5	1.200					
M 6	4.150					
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Ostgraben)	1.800					
Öffentliche Verkehrsflächen (Bernauer Damm, L 30) <i>Ohne Neuversiegelung!</i>	460				460	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung davon	4.690	0,8			3.752	
Fuß-/Radweg einschl. Rettungsweg (westlich Ostgraben) <i>davon im LSG</i>	1.470 150					
Schulbus, Hol- u. Bringzone, Stellplätze (östlich Ostgraben)	3.220					
Zulässige Versiegelung gesamt					19.170	
Versiegelung im Bestand gesamt:					3.130	
Öffentl. Verk.fl. Bernauer Damm					460	
MI (Gebäude/Nebenanlagen)					730	
Gartenhäuser/Nebenanlagen					340	
Wege (teilversiegelt, verfestigt)					500	
Sport-und Spielflächen einschl. Zuwegung					1.100	

7. Freiflächen

Die Bestandssituation innerhalb des Plangebietes wurde in Kap. 4.2 bis 4.4 beschrieben. Die prägende landschaftliche Gliederung erfährt das Plangebiet durch den Schönwalder Ostgraben (Gewässer 2. Ordnung).

Rund 80% der Plangebietsflächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG Westbarnim“. Um die Einbindung des Grundschulcampus in den Landschaftsraum und die erforderlichen Eingriffe abzumildern, verbleiben rund 40% der Plangebietsflächen im LSG als Freiflächen. Diese beinhalten neben dem Schönwalder Ostgraben mit seiner Uferzone 6 Maßnahmeflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) mit einer Gesamtgröße von rund 10.000 m².

Abb. 5 : Schema Freiflächen (Planung)



Die SPE-Maßnahmeflächen umschließen den Standort des Grundschulcampus (Gemeinbedarfsfläche Gm1) von 3 Seiten; im Bereich des Bernauer Dammes (Erschließungsseite) werden diese durch Straßenbegleitgrün und weiteren Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ergänzt.

Den Empfehlungen des Umweltberichtes folgend enthalten die grünordnerischen Festsetzungen neben den Bindungen für den Erhalt und das Anpflanzen von heimischen Gehölzen, Gras- und Staudenfluren als Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auch Maßnahmen zum Erhalt des vorhandenen Kleingewässers (geschütztes Biotop). Die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen beinhalten neben der Verpflichtung zu wasser- und luftdurchlässiger Bauweise von Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken auch Maßgaben zur ortsgebundenen Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers. Mulden und Senken sollen das Niederschlagswasser sammeln, zur Verdunstung und Versickerung beitragen und den Abfluss mindern.

Darüber hinaus trägt eine Geländemodulation aus Senken und Aufschüttungen in Verbindung mit Pflanzmaßnahmen dazu bei, die Winderosion am Standort zu reduzieren und das Kleinklima zu verbessern.

Tab.: Geplante Nutzung innerhalb des LSG

		Flächen Summe m ²	GRZ	Versiegelung m ²
Flächen innerhalb des LSG gesamt m²	32.485			15.544
Gemeinbedarfsfläche 1	16.160	19.480	0,6	12.928
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3.320		0,8	2.656
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Öffentliche Grünverbindung (Begleitgrün)	725 335	13.005		
SPE -Flächen	10.145			
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses Schönwalder Ostgraben	1.800			

In den westlichen außerhalb des LSG liegenden Teilflächen des Plangebiets erfolgt eine begleitende Begrünung entlang des Fuß- und Radweges (Schulweg). Zwischen der bestehenden Mischgebietsbebauung am Bernauer Damm und der Gemeinbedarfsfläche Gm2 entsteht eine kleine öffentliche Parkanlage. Flächen mit Pflanzbindungen ergänzen die bestehenden Grünflächen zu den Plangebietsgrenzen hin.

Insgesamt verbleiben außerhalb der Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen rund 1,5 ha (37%) der Plangebietsflächen als Freiflächen.

8. Technische Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Grundschulcampus für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschließlich vom Bernauer Damm (L 30) aus. Dazu wird eine besondere Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulbusverkehr, Hol- und Bringzone, Stellplätze“ östlich des Schönwalder Ostgrabens mit jeweils einer Ein- und Ausfahrt (im Einrichtungsverkehr) an den Bernauer Damm angeschlossen. Der Schulbusverkehr erhält hier 2 Haltestellen; die Hol- und Bringzone wird so positioniert, dass sich kreuzende Verkehre weitgehend ausgeschlossen werden können.

Die nachzuweisenden Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung) werden innerhalb der Busschleife errichtet.

Zur Erschließung der westlich gelegenen Gemeinbedarfsfläche -Gm 2- und Unterhaltung der Parkanlage wird die vorhandene Zufahrt vom Bernauer Damm genutzt und als Rettungsweg ertüchtigt. Ein weiterer Rettungsweg (Feuerwehrezufahrt) zum Schulcampus liegt am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche -Gm1-.

Als sicherer Schulweg ist ein durchgängiger Fuß- und Radweg vom Ortsteilzentrum an der Hauptstraße (im Westen) in östlicher Richtung bis zum Grundschulcampus festgesetzt. Der Ostgraben erhält eine neue Überbrückung. Diese „Promenade“ ist nur für den Versorgungs- und Rettungsverkehr frei.

Die in Kap. 7 „Freiflächen“ beschriebenen Maßnahmen der Geländemodulation zur Anlage weiterer Retentionsbereiche in den Maßnahmeflächen tragen zur gesicherten Wasserhaltung bei.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Ausführungsplanung für das Schulgebäude vorgesehen, Dachflächen als „Gründächer“ mit zusätzlich regenwasserspeichernden Eigenschaften herzustellen.

8.4 Energieversorgung und digitale Netze

Zentrale Netze der ELT-Versorgung liegen im öffentlichen Straßenraum des Bernauer Dammes und der Hauptstraße an. Zur Sicherung der ELT-Versorgung der geplanten Grundschule ist das Netz entsprechend zu erweitern und eine Verteilstation innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu errichten.

Breitbandausbau (nachrichtlich):

Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) vom 10.11.2016 hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und insbesondere bei der Realisierung der Erschließungsanlagen ist der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend zu prüfen.

9. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

9.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß §1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich folgende Schutzgebietsausweisungen im Sinne von

- Naturschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines NSG
- Landschaftsschutz: das Plangebiet liegt anteilig innerhalb eines LSG „Westbarnim“; in Verbindung mit der im Parallelverfahren durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes von Schönwalde (1999) ist durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde zu prüfen, ob der daraus resultierende Normenkonflikt zugunsten des Bauleitplanes aufgehoben werden kann.
- Trinkwasserschutzgebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines WSG

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein gemäß § 18 BbgNatSchAG geschütztes Biotop „Kleingewässer“.

(siehe Abb. 4)

9.2 Umweltprüfung - Umweltbericht

In § 18 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht geregelt. Danach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen (Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB) eine **Umweltprüfung** bezogen auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

In Vorbereitung der Umweltprüfung wurde zunächst eine Dokumentation der faunistischen Kartierungen 2021 angefertigt. Diese ging in das Artenschutzgutachten ein (trias Planungsgruppe, 09/2023).

Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Ausgleich und zum Ersatz der unabwendbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden; bei fehlendem Bodenbezug erfolgte eine nachrichtliche Übernahme (Hinweise).

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Planstand 10/2023) liegt als ein gesonderter Teil der Begründung dem Entwurf des Bebauungsplanes bei.

Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

9.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden. Danach bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung bzw. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Nutzungen einer besonderen Begründung.

Auf der Grundlage des „Musterflächenprogramms für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg“ wurden Raumprogramm und Flächenbedarf* (Gebäude-/nutzfläche) für eine 3-zügigen Schule mit insgesamt ca. 540 Schüler/innen der Klassen 1 bis 6 ermittelt. Das weitere Anforderungsprofil für den Grundschulkomplex berücksichtigt die Bedarfsanalyse und die Fortschreibung des Schulentwicklungsplanes der Gemeinde Wandlitz. So sind neben Schule und Sportanlagen auch Flächen zur Sicherung des Schulweges einschließlich Hol- und Bringezone und des Schulbusverkehrs einschließlich Wendeschleife vorzuhalten. Insgesamt ergibt sich daraus ein Brutto-Flächenbedarf für den Grundschulkomplex von mindestens 2 ha.

Die vorhandenen Schulstandorte in anderen Ortsteilen besitzen keine räumlichen Erweiterungsmöglichkeiten insbesondere für flächenintensive Schulsportanlagen.

Ausreichend große Standorte in den Innenbereichen der Ortslagen zur Umnutzung für den Gemeinbedarf stehen ebenfalls nicht zur Verfügung.

Sowohl der Grundschulstandort im Ortsteil Wandlitz als auch im Ortsteil Basdorf arbeiten an der Kapazitätsgrenze und darüber hinaus. Die Unterschreitung räumlicher Mindestanforderungen kann direkten Einfluss auf die Umsetzung pädagogischer Konzepte und Bildungsziele haben.

Bei der Standortwahl wurde insbesondere berücksichtigt:

- Schaffung möglichst kurzer Schulwege;
- Anschluss an vorhandene zusammenhängende Siedlungsbereiche, dabei Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange bei direkter Nachbarschaft von schulischen und insbesondere Sporteinrichtungen zu schutzwürdiger Wohnbebauung;
- Mindestgröße des Standortes und Flächenzugriff der Gemeinde (Eigentum) zur Sicherung der zeitnahen Umsetzung der Planung und der Baumaßnahmen ;
- Möglichkeit der Einbeziehung vorhandener Gemeinbedarfs- bzw. Sport- und Spielflächen in die Planung;
- Möglichkeit der Erweiterung der Schulkapazität (von 3-zügig auf 4-zügig).

Die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für den Gemeinbedarf (Schulstandort) zur Erfüllung der Anforderungen aus der allgemeinen Daseinsvorsorge durch ortsnahe Bedarfsdeckung im Grundschulbereich kann nur unter Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Nutzflächen gesichert werden.

9.4 Immissionsschutz

Der Standort der geplanten Grundschule (Gm1) wird durch den Immissionsbereich des Bernauer Dammes (L 30) berührt. Aufgrund der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird das Schulgebäude mindestens einen Abstand zur Fahrbahnkante von 20m haben. Aufgrund der technischen Ausführung der Außenfassade und der Positionierung der Aufenthaltsbereiche (Schulhof etc.) und Schulsportanlagen kann eine Beeinträchtigung des Schulbetriebs aufgrund von Verkehrslärm weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind keine Wohngebietsflächen festgesetzt. Ein Heranrücken schutzbedürftiger Wohnnutzung an die Grundschule und insbesondere an die Schulsportanlagen ist daher ausgeschlossen. Der Mindestabstand der Schulsportanlage (Baufeld Gm1) zur schutzbedürftigen Wohnbebauung im Mischgebiet beträgt 70m. Freianlagen des Schulsports sind an der Südseite des Schulcampus (feldseitig) angeordnet. Die in Kap. 7 beschriebene Gestaltung der Freiflächen und insbesondere die geplante Geländemodulation tragen zum vorbeugenden Immissionsschutz bei. Eine relevante Lärmbelastung schutzbedürftiger Bestandsnutzung im Bereich des Dorfkerns kann weitgehend ausgeschlossen werden.

10. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Grundschule Schönwalde - Bernauer Damm“ werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines kommunalen Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde gelegt. Damit kommt die Gemeinde Wandlitz im Rahmen der allgemeinen Daseinsvorsorge als für diese Schulform zuständiger Träger seiner Verpflichtung zur bedarfsgerechten und wohnortnahen Bereitstellung von Grundschulplätzen nach.

Mit der Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung 2022-2027 hat der Landkreis Barnim aufgrund des zu erwartenden Zuwachses in der Altersklasse Grundschüler für die Gemeinde Wandlitz einen ungedeckten Bedarf festgestellt, der die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten erforderlich macht.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Gemeindegebietes ein räumliches Ungleichgewicht bezüglich der vorhandenen Schulstandorte zu Ungunsten der südlichen Ortsteile. Zur Abdeckung des Gesamtbedarfs an Schulplätzen im Primarbereich ist der Bau einer neuen kommunalen Grundschule im Gemeindegebiet erforderlich.

Die Standortwahl (Kap. 5.2) erfolgte nach der Prüfung von Planungsalternativen (Kap. 5.3). Insbesondere waren die Standortvorteile gegen erkennbare Nachteile (vgl. Kap. 5.3, C2) abzuwägen.

Den genannten Vorteilen steht als negative Auswirkung der Planung der Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche gegenüber (vgl. Kap. 8.3).

Weiter besteht zunächst ein Normenkonflikt gemäß § 26 Abs. 2 BNatSchG zur Schutzgebietsverordnung „LSG Westbarnim“.

Da mit Ausnahme der bereits bebauten Siedlungsflächen nahezu die gesamte Gemarkung von Schönwalde innerhalb des LSG „Westbarnim“ liegt, die wenigen unbebauten Flächen außerhalb des LSG ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen, jedoch kaum geeignet sind, lässt sich dieser Grundkonflikt nicht generell vermeiden.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft ausführlich behandelt. Mit Durchführung der festgesetzten Minderungsmaßnahmen, der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sowie der Berücksichtigung der Hinweise zu Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen während der Baudurchführung kann eine ausreichende Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe gemäß der Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht werden.

Durch den hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen und umfangreiche Maßnahmen zum Natur- und Landschaftsschutz können die Qualität der Freiflächen erhöht und ein Biotopverbund gesichert werden.

Mit der Errichtung eines neuen Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde werden sich die Schulwege insbesondere für Schüler aus den Ortsteilen Schönwalde und Schönerlinde erheblich verkürzen; der Grundschulstandort Basdorf wird entlastet.

Lage und Größe des Plangebietes gewährleisten bei gegebenenfalls weiter steigenden Schülerzahlen perspektivisch eine bedarfsgerechte Erhöhung der Schulkapazitäten.

11. Verfahren

11.1. Art des Verfahrens

Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB - Bebauungsplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2020 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB eröffnet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erarbeiten und als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Gemäß §§ 2 bis 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB wird im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundschule Schönwalde - Bernauer Damm“ das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes von Schönwalde“ durchgeführt. Die Gemeindevertretung Wandlitz hat zur Sicherung der Errichtung eines Grundschulcampus im Ortsteil Schönwalde am 06.07.2023 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Schönwalde gefasst.

11.2. Verfahrensstand

11.2.1 Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung (Anschreiben vom 24.06.2022) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB diente insbesondere der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (scoping).

Es wurden folgende umweltbezogene Informationen in den Stellungnahmen berührter Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes (Planstand 04/2022) abgegeben:

LK Barnim, UNB, SN 27.09.2022

Ein Großteil des Plangebietes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG Westbarnim; hier der besondere Hinweis auf § 26 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Abs. „ Nr. 1 BbgNatSchG (Genehmigungserfordernis im LSG). Nach überschläglicher Prüfung (Erlass zur Zuständigkeit bei Bauleitplanungen im LSG) wird von einer Zuständigkeit der UNB ausgegangen; ...

LK Barnim, UWB

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht berührt.

Im Plangebiet liegt ein Gewässer II. Ordnung (L 186001); Rücksprache mit WBV Schnelle Havel als Unterhaltungsträger zwingend erforderlich (Unterhaltungstreifen 5 m). Innerhalb von 5 m zur Böschungsoberkante kommt § 87 BbgWG zum Tragen (Anbaufreiheit).

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), Abt. Naturschutz

Mit Schreiben vom 03.05.22 äußerte sich das MLUK Brandenburg bezogen auf den Antrag der Gemeinde Wandlitz auf flächenschutzrechtliche Prüfung des Gesamtflächennutzungsplanes (FNP) hinsichtlich der Vereinbarkeit von Flächendarstellungen des FNP mit den LSG „Westbarnim“ bzw. „Wandlitz-Biesenthal-Prenderer Seengebiet“; dieser Antrag wurde als Voranfrage auf Zustimmung gewertet.

LUGV - Landesamt f. Umwelt, Gesundheit u. Verbraucherschutz (LfU), SN 27.07.22

Fazit:

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Entwicklung der Fläche für Gemeinbedarf keine grundsätzlichen Bedenken.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, SN 01.08.2022

Die Verbände sehen das Vorhaben kritisch. Die Errichtung einer Grundschule widerspricht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG).

11.2.2 Anfrage nach den Zielen von Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg hat mit Schreiben vom 12.07.2022, AZ: GL5.18-46122-006-0406/2022 bestätigt, dass die dargelegte Planungsabsicht (BP „Grundschule Schönwalde - Bernauer Damm“) an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

11.2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

-folgt -

Gesetzliche Grundlagen (in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung):

1. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.)
2. Baugesetzbuch (BauGB)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) 07/2009
6. Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
7. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
9. Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)
10. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP HR
11. Landesentwicklungsprogramm Brandenburg LEPro 2007
12. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
13. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und
14. Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
15. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Quellen:

- BB-Viewer, Luftbilder mit ALK (GeoBais-DE/LGB 2019)
- Bedarfsanalyse und Raumprogramm zur Entwicklung eines Grundschulkomplexes in der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Schönwalde
- Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung Gemeinde Wandlitz (12/2019)
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, 2018
- Flächennutzungsplan des Ortsteil Schönwalde der Gemeinde Wandlitz (1999)
- Baugrundgutachten - Prüfbericht Nr. 332/22W vom 07.06.2022, **BRB** Prüflabor Bernau
- Nichtoffener Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 „Grundschulstandort Schönwalde, Auszug aus der Begründung des Preisgerichts zum Siegerentwurf