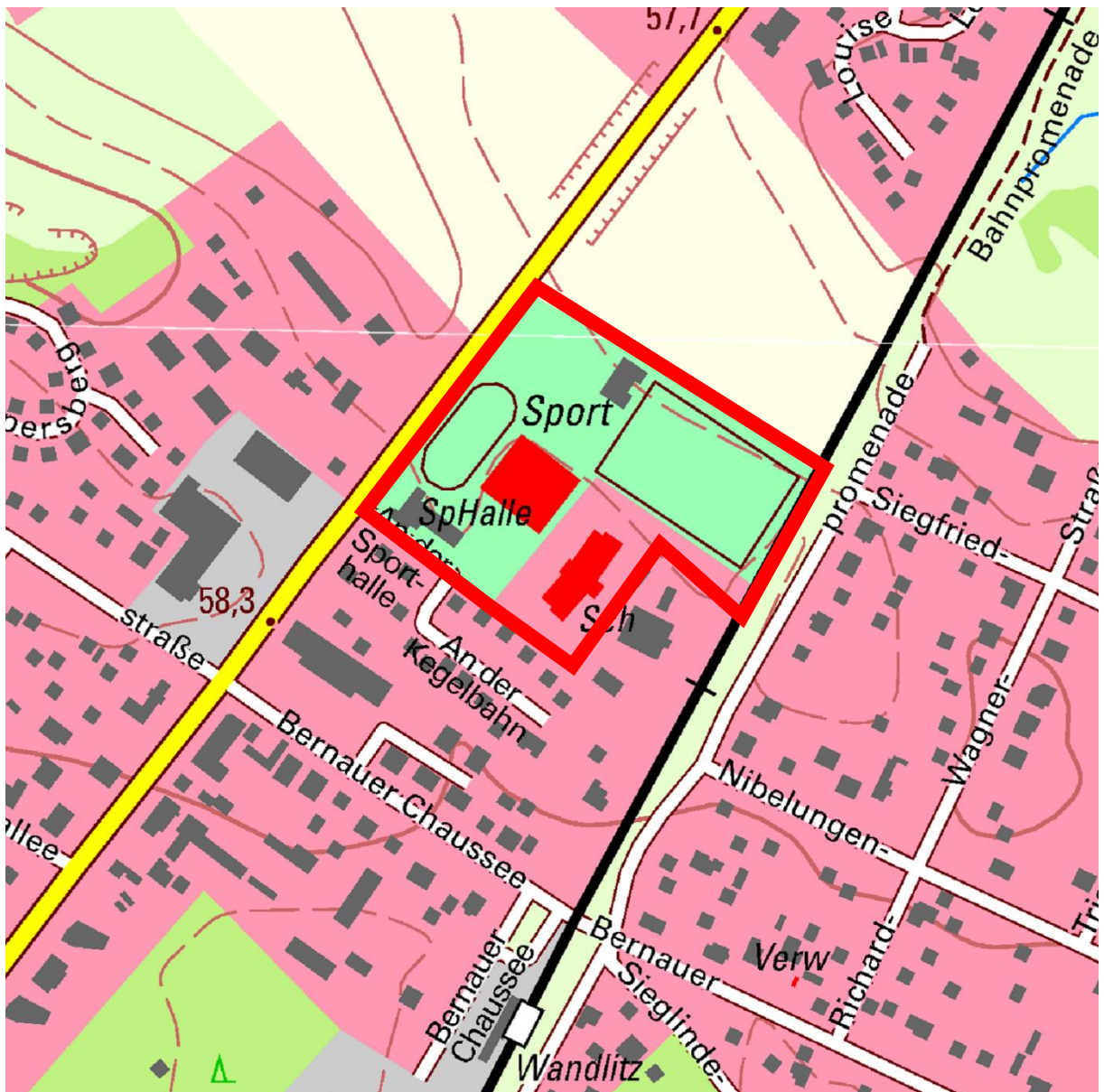


**Bebauungsplan  
„Grundschulstandort“  
in der Gemeinde Wandlitz,  
Gemarkung Wandlitz**



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

**Begründung**

Stand: 26.05.2023

**Plangeber:**

Gemeinde Wandlitz  
Hochbauamt  
Prenzlauer Chaussee 157  
16348 Wandlitz

**Planverfasser:**

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

**Umweltbericht:**

Trias Planungsgruppe  
Schönfließer Straße 83  
16548 Glienicke / Nordbahn

## Inhaltsverzeichnis

<b>I</b>	<b>PLANUNGSGEGENSTAND</b> .....	<b>5</b>
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	5
2	PLANGEBIET .....	5
2.1	<i>Räumliche Lage</i> .....	5
2.2	<i>Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse</i> .....	6
3	BESTAND .....	7
3.1	<i>Historische Entwicklung</i> .....	7
3.2	<i>Bebauungs- und Nutzungsstruktur</i> .....	7
3.3	<i>Erschließung</i> .....	8
3.4	<i>Technische Infrastruktur</i> .....	8
3.5	<i>Soziale Infrastruktur</i> .....	9
4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION .....	9
4.1	<i>Ziele der Raumordnung und Landesplanung</i> .....	9
4.2	<i>Flächennutzungsplan (FNP)</i> .....	10
4.3	<i>Natur- und Landschaftsschutz</i> .....	11
4.4	<i>Bau- und Bodendenkmale</i> .....	11
4.5	<i>Geltendes Planungsrecht</i> .....	12
<b>II</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUM UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>III</b>	<b>PLANINHALT UND ABWÄGUNG</b> .....	<b>15</b>
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN .....	15
2	ZIELE UND WESENTLICHER PLANINHALT .....	16
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	17
3.1	<i>Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf</i> .....	17
3.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	17
3.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</i> .....	18
3.4	<i>Weitere Arten der Nutzung</i> .....	18
3.5	<i>Immissionsschutz</i> .....	19
3.6	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i> .....	22
3.7	<i>Sonstige Festsetzungen</i> .....	24
3.8	<i>Nachrichtliche Übernahme</i> .....	25
3.9	<i>Hinweise</i> .....	25
<b>IV</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>27</b>
1	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN .....	27
2	AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN EINRICHTUNGEN DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR .....	27
3	VERKEHRSLICHE AUSWIRKUNGEN .....	27
<b>V</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>29</b>
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS .....	29
2	ANFRAGE ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	29
3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG .....	30
3.1	<i>Art und Weise der Beteiligung</i> .....	30
3.2	<i>Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen</i> .....	30

4	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE BENACHBARTER GEMEINDEN .....	30
4.1	<i>Art und Weise der Beteiligung</i> .....	30
4.2	<i>Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen</i> .....	30
4.3	<i>Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen</i> .....	32
<b>VI</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>37</b>
<b>VII</b>	<b>ANHANG</b> .....	<b>38</b>
1	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....	38
2	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME .....	40
3	HINWEISE .....	40
4	PFLANZLISTE .....	40

# **I PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1 *Veranlassung und Erforderlichkeit***

Die planungsrechtliche Grundlage für Bauvorhaben im Bereich des östlich der Prenzlauer Chaussee (L 100) im Ortsteil Wandlitz verorteten Grundschulstandorts (An der Sporthalle 5) bilden die rechtswirksamen Bebauungspläne „Sporthalle an der Kegelbahn, 1. Änderung“ (2008) und „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz, 2. Änderung“ (2015). Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums sind nun eine Erweiterung der Grundschule von 2 ½ auf 4 Züge sowie eine sich daraus ergebende Vergrößerung der Mensa und des Hortgebäudes geplant. Hierzu soll für die vorgenannten Plangebiete ein übergreifender Bebauungsplan „Grundschulstandort“ aufgestellt werden.

Den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung Wandlitz in ihrer Sitzung am 14.05.2020 gefasst. Im Herbst 2020 wurden dann auf Basis eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchlaufen. Der aus einem im Jahr 2022 durchgeführten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf der Büros AV1 Architekten GmbH (Berlin) und Mettler Landschaftsarchitektur (Berlin) bildet die Basis für die Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs.

Neben verfahrenstechnischen Gründen ist die gemeinsame Überplanung der rd. 3,3 ha großen Fläche auch vor dem Hintergrund des aus der Erweiterung resultierenden erhöhten Stellplatzbedarfes und der Auswirkungen auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beider Planbereiche sinnvoll.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Im vorliegenden Fall liegt der von der Trias Planungsgruppe erstellte und dieser Begründung zugehörige Umweltbericht vom 25.05.2023 als separates Dokument vor.

## **2 *Plangebiet***

### **2.1 *Räumliche Lage***

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Wandlitz zwischen der Prenzlauer Chaussee (L 100) und der Bahnstrecke Berlin-Karow – Groß Schönebeck („Heidekrautbahn“).

Der Ortsteil Wandlitz liegt ca. 15 km nördlich der Berliner Stadtgrenze und besteht im Wesentlichen aus drei größeren Siedlungsbereichen. Das südliche Siedlungsband zieht sich vom eigentlichen Dorfkern aus, entlang der historischen Wegführung zwischen dem Dorf Wandlitz

und der Stadt Bernau – dem heutigen Straßenzug Breitscheidstraße / Bernauer Chaussee – über die Trasse der „Heidekrautbahn“ am Bahnhof Wandlitz vorbei in Richtung Osten. Dieses Siedlungsband besteht einerseits aus dem Bereich um die historische Ortslage und andererseits aus einem Siedlungsgebiet mit aufgelockerter Wohnbebauung und einem gemischt genutzten Verdichtungskern an der Bernauer Chaussee zwischen Prenzlauer Chaussee und dem Bahnhof Wandlitz. Zwischen diesen beinahe zusammengewachsenen Siedlungsbereichen befinden sich einzelne unbebaute Flächen zwischen der Prenzlauer Chaussee und der Straße Langer Grund sowie südlich der Breitscheidstraße im Bereich der „Wörden“. Der dritte größere Siedlungsbereich hat seinen Kern um den am Nordostufer des Wandlitzsees gelegenen Bahnhof Wandlitzsee mit seinem Bebauungsschwerpunkt entlang dem nördlichen und nordöstlichen Seeufer.

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsbandes vom Ortskern in Richtung Bernauer Chaussee. Südlich an den Geltungsbereich schließt ein Wohngebiet mit einer Einfamilienhausbebauung an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Fläche, die bis zum Jahr 2019 durch eine Tischlerei mit Holzhandel gewerblich genutzt wurde. Dieser Betrieb ist dort jedoch nicht mehr ansässig und die Fläche derzeit ungenutzt. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Prenzlauer Chaussee befinden sich ein weiteres Wohngebiet „Am Töppersberg 2“ mit einer Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, welches über eine private Zufahrt von der L 100 erschlossen wird sowie ein Lebensmittelmarkt, ein Getränkemarkt und ein Drogeriemarkt. Östlich der Bahnstrecke schließen Wohngebiete mit einer Einfamilienhausbebauung an.

## **2.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Grundschulstandort“ in der Gemeinde Wandlitz umfasst die Flurstücke 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 538, 539, 1827, 2634 und 2659 aus der Flur 6 der Gemarkung Wandlitz mit einer Gesamtgröße von ca. 3,3 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Wandlitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 2659

im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 2659, 2634, 530, 536 und 538

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 538, 539 und 1827

im Westen: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Prenzlauer Chaussee (L 100)

### **3 Bestand**

#### **3.1 Historische Entwicklung**

Laut der Ortschronik von Walter Blankenburg wurde im Bereich des Plangebiets im Jahr 1944 im Auftrag des seinerzeitigen Reichsministers für Rüstung und Kriegsproduktion ein Lager für ukrainische Zwangsarbeiter errichtet. Teile der 8 Baracken wurden nach Kriegsende abgebaut.

Bis zur Errichtung der Grundschule Wandlitz sowie der Sportanlagen wurde das Plangebiet als Grünland und Acker genutzt; das Gebäude der Ende der 1960er Jahre erbauten Kegelbahn stellte bis zum Beginn der Planungen eines neuen Grundschul- und Sportstandorts die einzige bauliche Anlage dar. Die bauliche Entwicklung des Standorts erfolgte in unterschiedlichen Etappen. In einem ersten Schritt wurden die Sport- und Mehrzweckhalle im Jahr 2006 fertiggestellt, in den Folgejahren auch die Außenanlagen für den Schulsport (Kleinspielfeld mit umschließender Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage). Im Jahr 2006 hat die Gemeinde Wandlitz darüber hinaus beschlossen, auf dem Grundstück östlich der Sporthalle einen Grundschulneubau zu errichten. Dieser wurde im April 2010 fertig gestellt. Durch den festgesetzten Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sportplatzes (Kunstrasenplatz) mit Sanitärbereich, Umkleieräumen und Stellplätzen auf dem Gelände nördlich des Grundschul- und Schulsportstandortes geschaffen. 2011 erfolgten der Bau der Buswendeschleife sowie des Kunstrasenplatzes. Die Errichtung des Sanitärgebäudes folgte im Jahr 2012.

Da die vorhandene Mensa im Schulgebäude für die Vielzahl der Kinder nicht mehr ausreichte, begannen im Jahr 2017 die Planungen für eine temporäre Containeranlage als Mensa. 2018 wurden die Mensacontainer zwischen der Sporthalle und der Kegelbahn aufgestellt und zwei Jahre später durch Aufstockung um zusätzliche Unterrichtsräume erweitert.

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

Die an das Plangebiet nördlich angrenzende landwirtschaftlich genutzte und nicht bebaute Fläche wird durch einen markanten topographischen Geländesprung (Wall) markiert. Auf der südlich davon gelegenen Fläche sind bereits ein Parkplatz mit einer Bushaltestelle, ein kombiniertes Sanitär- und Hortgebäude sowie ein Fußballfeld errichtet worden.

Angrenzend an diese Flächen, wurde die im festgesetzten Bebauungsplan ermöglichte Sporthalle bereits umgesetzt, welche durch eine Außenanlage für den Schulsport (Kleinspielfeld mit umschließender Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage), im vorderen, der Prenzlauer Chaussee zugewandten Bereich ergänzt wird.

Darüber hinaus befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes ein Ende der 1960er Jahre errichtetes und 2008 modernisiertes Gebäude, das im vorderen, zweigeschossigen Gebäudeteil eine Wohnung und im hinteren, eingeschossigen Gebäudeteil eine Kegelanlage mit vier Bahnen beherbergt (Kegelsportverein Wandlitz e. V.). Im Anschluss befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 40 Plätzen. Der Bauantrag für das im Zuge der anstehenden Bauarbeiten

der Grundschule erforderliche Umsetzen der aus 12 Containern bestehenden Containeranlage wurde im März 2023 gestellt.

Im rückliegenden Bereich schließt das Gebäude sowie die Freifläche der Grundschule an, weiter südöstlich grenzt ein bis 2019 durch einen Gewerbebetrieb (Holzhandel und -zuschnitt / Lagerung) genutztes Grundstück an.

### **3.3 Erschließung**

#### *Straßen*

Die Gemeinde wird durch die von Südwest nach Nordost verlaufende Landesstraße L 100 (ehem. B 109) Berlin – Prenzlau und die von Osten nach Westen führende Bundesstraße B 273 Bernau – Oranienburg an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Prenzlauer Chaussee (L 100) aus über die Straße An der Sporthalle, welche derzeit am Parkplatz vor der Sporthalle endet. Über diese Straße besteht zudem eine Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit zur südöstlich des Plangebiets gelegenen Gewerbefläche (ehem. Tischlerei mit Holzhandel). Eine weitere Zufahrt zum Grundschulstandort besteht an der Prenzlauer Chaussee im nördlichen Bereich des Plangebietes und ermöglicht die Anbindung des hier gelegenen Parkplatzes mit Bushaltestelle.

#### *Bahn*

Der Regionalbahn-Haltepunkt „Bahnhof Wandlitz“ liegt unmittelbar südöstlich des Plangebiets. Die Regionalbahn RB 27 bedient diesen Haltepunkt im Stundentakt in Richtung Berlin-Karow (Fahrzeit 19 Minuten) sowie in Richtung Klosterfelde (Fahrzeit 7 Minuten) bzw. Groß Schönebeck (Fahrzeit 23 Minuten). Zudem besteht Montag bis Freitag dreimal täglich eine direkte Regionalbahnverbindung nach Berlin-Gesundbrunnen (Fahrzeit 27 Minuten).

#### *Bus*

Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung an der Prenzlauer Chaussee sowie am Bahnhof Wandlitz. Zudem befindet sich eine Haltestelle mit Buswendeschleife direkt innerhalb des Plangebiets im nördlichen Bereich. Die Haltestellen werden mehrmals täglich, in den Berufs- bzw. Schulverkehrszeiten mehrmals stündlich von den Buslinien 891 (Bernau – Wandlitz), 894 (Bernau – Klosterfelde), 897 (Bernau – Klosterfelde), 902 (Groß Schönebeck – Wandlitzsee) und 909 (Bernau – Wandlitz) angefahren.

### **3.4 Technische Infrastruktur**

Anlagen der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie zur Stromversorgung befinden sich im Bereich der Verkehrsflächen der Prenzlauer Chaussee. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen technischen Infrastruktur auch weiterhin gewährleistet ist.



### **3.5 Soziale Infrastruktur**

Die Versorgung im Bereich der sozialen Infrastruktur wird im Ortsteil Wandlitz durch Kindertagesstätten, eine Grundschule und ein Gymnasium gewährleistet. Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Prenzlauer Chaussee der Standort des Wandlitzer Gymnasiums (rd. 700 m Entfernung). Die östlich der Prenzlauer Chaussee gelegene Grundschule mit Schulsportanlagen soll von einer 2 ½-zügigen auf eine 4-zügige Schule erweitert werden. Die nächstgelegene Oberschule befindet sich im Ortsteil Klosterfelde.

## **4 Planerische Ausgangssituation**

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

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.) 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.

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro 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.

Der LEP HR ordnet den Ortsteil Wandlitz und damit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung ein (Ziel 5.6 Abs. 1 der Raumordnung), an den östlich 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.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim stellte am 11.04.2016 den fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ als Satzung fest. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für

Brandenburg Nr. 43/2016 vom 18.10.2016 ist der Sachliche Teilregionalplan in Kraft getreten. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ ist von den im sachlichen Teilregionalplan mit einer Gesamtfläche von 9.450 ha festgelegten 48 Eignungsgebieten Windenergienutzung nicht betroffen.

#### 4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der derzeit geltende Teilflächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ noch als Wohnbaufläche 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 Abwägungsbeschluss 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 „Grundschulstandort“ bereits als Fläche für den Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen mit den Zweckbestimmungen „Schule, Kindereinrichtung“ sowie „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Bei der nordöstlich der Einmündung der Straße An der Sporthalle in die Prenzlauer Chaussee dargestellten Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, handelt es sich gemäß Umweltbericht um eine fehlerhafte Darstellung. Die Prenzlauer Chaussee (L 100) ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen).



Flächennutzungsplan Wandlitz

Gesamtflächennutzungsplan (Entwurf 01 / 2020)

Der Entwurf des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ weist eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ aus. Außer-schulische Nutzungen des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken werden per Festsetzung zugelassen. Die Schul-freiflächen können außerhalb der Schulzeiten zudem als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

Einer Entwickelbarkeit aus dem noch in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB stünde demnach nichts entgegen (sogenanntes „Entwicklungsgebot“). Aber auch auf den im geltenden Teilflächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Flächen ist die Entwicklung eines Schulstandortes möglich, da eine Grundschule auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre und die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans und seiner Darstellungen nicht berührt wird.

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

Das unter der EU-Nummer DE 3246-303 verzeichnete FFH-Gebiet „Buchenwälder am Liepnitzsee“ im Naturpark Barnim liegt etwa 750 m östlich des Plangebiets.

Große Teile des Ortsteils Wandlitz sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“, das nach Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965 (Beschlussnummer 7-1/65) in Kraft getreten ist. Auch das Plangebiet liegt innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes. Es handelt sich um ein „Alt-Schutzgebiet“, in das die Siedlungsbereiche teilweise oder vollständig einbezogen sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellungen „Sporthalle an der Kegelbahn“ und „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ hat das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) mit Entscheidungen vom 07.08.2003 und 02.02.2010 bereits die Vereinbarkeit der geplanten Vorhaben mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) bestätigt. Mit Schreiben vom 23.08.2022 wurde durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) mitgeteilt, dass die südwestliche Grenze des festgesetzten Grüngürtels auf dem Flurstück 2659 künftig die Grenze zum neuen LSG bilden soll, da auf der überplanten und bereits bebauten Fläche die Schutzziele des LSG bereits jetzt und insbesondere nach Umsetzung der Planung nicht mehr erreicht werden können. Da es sich bei den dann innerhalb des Landschaftsschutzgebietes verbleibenden Flächen um festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft handelt, wird davon ausgegangen, dass die Weiterentwicklung des Grundschulstandorts mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes vereinbar ist.

#### **4.4 Bau- und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ oder in dessen Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden keine Hinweise über das Vorkommen eines Bau- oder Bodendenkmals durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und das Archäologische Landesmuseum vorgebracht.

Aufgrund der historischen Nutzung eines Zwangsarbeiterlagers (Flurstücke 531 bis 536 der Flur 6 der Gemarkung Wandlitz) in der Zeit des zweiten Weltkriegs ist ein Vorkommen von Bodenfunden jedoch möglich.

Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese

unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde ist über den Beginn von Erdarbeiten zu informieren.

#### **4.5 Geltendes Planungsrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ betrifft die Plangebiete der beiden nachfolgend beschriebenen rechtswirksamen Bebauungspläne, die bislang die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Vorhaben gebildet haben:

##### *Bebauungsplan „Sporthalle an der Kegelbahn, 1. Änderung“*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sporthalle an der Kegelbahn, 1. Änderung“ umfasst die Flurstücke 531 bis 536, 538, 539 und 1827 mit einer Gesamtfläche von rd. 1,6 ha. Das Plangebiet betrifft damit den südlichen Teilbereich des nunmehrigen Bebauungsplans „Grundschulstandort“.

Im vorderen, der Prenzlauer Chaussee zugewandten Bereich erfolgte die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen. Zusätzlich zur Sporthalle werden die Errichtung von Außenanlagen für den Schulsport (Kleinspielfeld mit umschließender Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage), die Freihaltung von Flächen für den Boule-Club sowie der Erhalt der bestehenden Kegelanlage ermöglicht. Im rückwärtigen Bereich ist eine Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ festgesetzt worden. Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt von der Prenzlauer Chaussee aus über die Straße An der Sporthalle. Die Zufahrt zur seinerzeit noch gewerblich betriebenen Tischlerei mit Holzhandel wurde gesichert. Es wurden zwei Stellplatzanlagen mit zusammen ca. 50 Plätzen ermöglicht, wobei eine Stellplatzanlage der Kegelbahn dient, während für die zweite Anlage eine Doppelnutzung für Schule und Sporthalle vorgesehen ist. Der Bebauungsplan hat den Erhalt von zahlreichen prägenden Altbäumen vorgesehen. Die wertvollen Vegetationsbestandteile des Gebietes blieben dadurch weitgehend erhalten. Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze musste als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ein Gehölzstreifen neu ausgebildet werden.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz am 08.03.2008 als Satzung beschlossen.

##### *Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz, 2. Änderung“*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz, 2. Änderung“ umfasst die Flurstücke 530, 2634 und 2659 sowie Teilflächen der Flurstücke 534, 535 und 536 aus der Flur 6 mit einer Gesamtgröße von rd. 1,7 ha. Das Plangebiet deckt den nördlichen Teilbereich des nunmehrigen Bebauungsplans „Grundschulstandort“ ab.

Der Großteil des Geltungsbereichs wird als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt. Lediglich im nordwestlichen und im südlichen Plangebiet erfolgt die Festsetzung von zwei Flächen für den Gemeinbedarf. Für ein im nordwestlichen Plangebiet vorgesehenes Gebäude mit Horträumen sowie Sanitär- und Umkleieräumen des angrenzenden Sportplatzes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung

„Schule und Sport“ festgesetzt. Mit der Festsetzung soll dabei dem Charakter einer gemischten Nutzung im Bereich der sozialen Infrastruktur entsprochen werden.

Im Süden setzt der Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schule“ fest. Die Festsetzung ist eine Erweiterung der gleichartigen Festsetzung des südlich angrenzenden Bebauungsplans „Sporthalle an der Kegelbahn, 1. Änderung“. Die Fläche soll als Hort- bzw. Schulfreifläche genutzt werden.

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz am 19.12.2015 als Satzung beschlossen.

## II ERLÄUTERUNGEN ZUM UMWELTBERICHT

Bereits mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) aus dem Jahr 2004 wurde die Umweltprüfung verpflichtender Bestandteil des Bauleitplanverfahrens und die Darstellung ihrer Ergebnisse in der Form des Umweltberichts zum Regelbestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung des Bebauungsplans erforderlich, in der alle umweltrelevanten Belange zusammengeführt werden. Im Umweltbericht, der das Ergebnis der Umweltprüfung darstellt, werden die auf den unterschiedlichen Fachgesetzen beruhenden Umweltauflagen in einen Bericht integriert. Zudem ist zur Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu prüfen, ob durch die Planung ein Eingriff vorbereitet wird und ob dieser nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgleichspflichtig ist.

Im vorliegenden Fall liegt der von der Trias Planungsgruppe erstellte Umweltbericht zum Bebauungsplan „Grundschulstandort“ der Gemeinde Wandlitz nicht als gesonderter Teil bzw. Abschnitt der Begründung, sondern als separates Dokument mit Datum vom 25.05.2023 vor. Diese Begründung und der Umweltbericht beziehen sich direkt aufeinander. Gliederung und Inhalte des Umweltberichts wurden in Orientierung an der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ (Stand: Dezember 2022) erstellt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Untersuchungen erstellt:

- Dokumentation Faunistische Kartierungen 2020 zum Bebauungsplan „Grundschulstandort Wandlitz“, Trias Planungsgruppe vom 12.10.2022
- Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan „Grundschulstandort Wandlitz (Entwurf)“; Trias Planungsgruppe vom 25.05.2023
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Grundschulstandort“ Gemeinde Wandlitz, KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 15.05.2023
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan „Grundschulstandort“ in der Gemeinde Wandlitz, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.05.2023

Die Abschätzungen der möglichen Umweltauswirkungen der Planung und der damit entstehenden Kompensationserfordernisse erfolgen auf Grundlage des Entwurfes des Bebauungsplanes vom 24.05.2023.

### **III PLANINHALT UND ABWÄGUNG**

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

Am 29.08.2002 hatte die Gemeindevertretung Wandlitz für die südlichen Teilflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sporthalle an der Kegelbahn“ beschlossen. Ziel war es, entsprechend dem städtebaulichen Rahmenplan Wandlitz-Mitte das Plangebiet als Sportstandort zu entwickeln und bezüglich des bestehenden Bedarfs die Ausstattung der Wandlitzer Schulen mit Sportgelegenheiten zu verbessern sowie der starken Nachfrage der Wandlitzer Vereine nachzukommen. Die Sport- und Mehrzweckhalle wurde im Jahr 2006 fertiggestellt, in den Folgejahren auch die Außenanlagen für den Schulsport (Kleinspielfeld mit umschließender Laufbahn, Weitsprung- und Kugelstoßanlage).

Im Jahr 2006 hat die Gemeinde Wandlitz darüber hinaus beschlossen, auf dem Grundstück östlich der Sporthalle einen Grundschulneubau zu errichten. Dieser wurde im April 2010 fertiggestellt.

Durch den festgesetzten Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Sportplatzes (Kunstrasenplatz) mit Sanitärbereich, Umkleideräumen und Stellplätzen auf dem Gelände nördlich des Grundschul- und Schulsportstandortes geschaffen. Der Bebauungsplan ermöglichte es außerdem, das Grundschulgrundstück nach Norden zu erweitern, um den Hortgruppen einen Außenbereich bereitzustellen. Mit der am 19.12.2015 beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplans „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines kombinierten Sanitär- und Hortgebäudes geschaffen.

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums sind nun eine Erweiterung der Grundschule von 2 ½ auf 4 Züge sowie eine sich daraus ergebende Vergrößerung der Mensa und des Hortgebäudes geplant. Hierzu soll für die vorgenannten Plangebiete ein übergreifender Bebauungsplan „Grundschulstandort“ aufgestellt werden. Den Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan hat die Gemeindevertretung Wandlitz in ihrer Sitzung am 14.05.2020 gefasst. Im Herbst 2020 wurden dann auf Basis eines Vorentwurfs zum Bebauungsplan die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchlaufen. Der aus einem im Jahr 2022 durchgeführten architektonischen und landschaftsarchitektonischen Realisierungswettbewerb hervorgegangene Siegerentwurf der Büros AV1 Architekten GmbH (Berlin) und Mettler Landschaftsarchitektur (Berlin) bildet die Basis für die Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs.

Um zusätzliche Raumkapazitäten zu schaffen, wurde im Jahr 2018 bereits eine aus 12 Containern bestehende Containeranlage zwischen Kegelbahn und Sporthalle errichtet. Der Bauantrag für das im Zuge der anstehenden Bauarbeiten der Grundschule erforderliche Umsetzen dieser Container wurde im März 2023 gestellt.

## 2 Ziele und wesentlicher Planinhalt

Intention der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Grundschule Wandlitz zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bislang aus zwei separaten Bebauungsplänen zulässigen Nutzungen an die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Zur Schaffung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und angemessener Sport- und Freiflächen ist auch eine Änderung der verkehrlichen Erschließung sowie der Abwicklung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) vorgesehen.

Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums der Gemeinde Wandlitz ist eine Erweiterung der Grundschule von einer derzeitigen 2 ½-Zügigkeit, auf eine 4-Zügigkeit geplant. Vergrößert werden muss in diesem Zusammenhang ebenfalls die Mensa der Grundschule. Aus der Erweiterung der Grundschule resultiert zudem ein zusätzlicher Bedarf an Horträumen. Die Horträume der Grundschule befinden sich teilweise im Funktionsgebäude des Kunstrasenplatzes, der nördlich an den Grundschulbereich grenzt. Der vorliegende Angebotsbebauungsplan soll einen flexiblen Rahmen zur weiteren Entwicklung vorgeben und orientiert sich dabei am Siegerentwurf des im Jahr 2022 erfolgten Wettbewerbsverfahrens.

Als Art der baulichen Nutzung soll somit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ festgesetzt werden. Der innerhalb des Plangebiets liegende Abschnitt der Straße An der Sporthalle wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine verdichtete Bebauung, die den Nutzungsansprüchen der Grundschulerweiterung entspricht. Das Maß der baulichen Nutzung soll dabei durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse bestimmt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“	rd. 32.239 m <sup>2</sup>	rd. 98 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (An der Sporthalle)	rd. 673 m <sup>2</sup>	rd. 2 %
<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>rd. 32.912 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 100 %</b>



### **3 Begründung der Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf**

##### Textliche Festsetzung Nr. 1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

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

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rd. 3,29 ha, wobei hiervon rd. 3,22 ha auf eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sowie rd. 0,07 ha auf eine Straßenverkehrsfläche entfallen. Mit dieser Festsetzung wird dem Beschluss der Wandlitzer Gemeindevertretung entsprochen (BV-GV/2019-0557), wonach hier die Erweiterung der Grundschule Wandlitz vorgesehen ist.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung und um einen möglichst großen Spielraum für die Entwicklung des Schulstandorts zu eröffnen, wird der Festsetzungskanon auf die Mindestanforderungen beschränkt. So wird mit der Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ der Standortsicherung als Ziel des Bebauungsplans hinreichend entsprochen. Aus Sicht der Bauleitplanung ist es nicht erforderlich genauere Regelungen zu treffen. Die Zweckbestimmung schließt alle dazugehörigen Anlagen bzw. Nutzungen außerhalb der eigentlichen Schulanutzung mit ein. Dies gilt für Freiflächen und Freianlagen, wie Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der Schule dienen. Zudem sollen die Schulfreiflächen und die Sportanlagen innerhalb des Plangebietes auch außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz sowie für Sportvereine weiterhin genutzt werden können.

#### **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 für die Fläche für den Gemeinbedarf die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Abgesehen davon wird die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und die bauliche Höhe auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Angesichts einer Gemeinbedarfsfläche von rd. 32.239 m<sup>2</sup> ergibt sich eine zulässige Grundfläche von rd. 25.791 m<sup>2</sup>. Mit dieser Festsetzung kann zum einen der Bestand gesichert und zum anderen ausreichend Spielraum für die geplante Erweiterung der Grundschule geschaffen

werden. Den im Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens berücksichtigten Nutzungsansprüchen kann damit entsprochen werden.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Auf Basis des vorliegenden Wettbewerbsergebnisses trifft der Bebauungsplan für die überbaubaren Grundstücksflächen der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ eine flächenmäßige Ausweisung mittels Baugrenzen. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen sind somit verschiedene Gebäudeanordnungen zulässig. Dadurch wird einerseits die Umsetzung des Siegerentwurfs gewährleistet und andererseits eine gewisse Flexibilität für zukünftige Änderungen an der Bebauung berücksichtigt.

### **3.4 Weitere Arten der Nutzung**

#### Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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

Die funktionale Einteilung der Straßenverkehrsfläche „An der Sporthalle“ (z. B. Gehwege, Baumstreifen und Fahrstreifen) ist gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2 nicht Gegenstand der Festsetzung, sondern obliegt dem Träger der Straßenbaulast. Aus dem Bebauungsplanverfahren heraus besteht kein planungsrechtlicher Regelungsbedarf. Durch den Verzicht auf entsprechende Festsetzungen werden spätere Änderungen der Einteilung der Straßenverkehrsfläche aufgrund geänderter Bedürfnisse des Verkehrs erleichtert. Die Straße „An der Sporthalle“ ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits hergestellt und dient bislang neben der Erschließung der Grundschule auch der Erschließung zweier Wohnhäuser (Flurstück 2614) sowie der Anbindung an die Straße „An der Kegelbahn“.

#### Textliche Festsetzung Nr. 3

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

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

Die bestehende öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Prenzlauer Chaussee (L 100) wurde nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Es wird jedoch eine erneute Definition des öffentlichen Straßenlandes erforderlich. Da die entsprechende Straßenbegrenzungslinie mit der Geltungsbereichsgrenze zusammenfällt, ist eine zeichnerische Festsetzung nicht möglich und es erfolgt eine Regelung durch die **textliche Festsetzung Nr. 3**.

Die auf einer verkehrstechnischen Stellungnahme (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 26.05.2023) basierenden Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplans finden sich in Abschnitt IV./3 dieser Begründung.

### 3.5 Immissionsschutz

Aus den nahe gelegenen und teilweise direkt an den Grundschulstandort angrenzenden Verkehrswegen resultieren erhebliche Lärmemissionen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Verträglichkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen in diesem Teil der Ortslage nachzuweisen (KSZ Ingenieurbüro GmbH, 15.05.2023).

Schwerpunkt der Betrachtung ist dabei der von der Prenzlauer Chaussee (L 100) sowie der Bahntrasse ausgehende Straßen- und Schienenverkehrslärm. Zudem wurden die Auswirkungen des Gewerbe- sowie des Freizeit- bzw. Sportlärms (z. B. ehemalige Tischlerei, Vereins-sport) betrachtet. Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf dem Bericht der schalltechnischen Untersuchung.

#### Verkehrliche Geräuschemissionen innerhalb des Plangebiets

Im Zuge der Untersuchung wurden Aussagen zur zu erwartenden Lärmbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebietes getroffen. Relevante Geräuschemissionen, die auf das Plangebiet wirken, ergeben sich aus dem Straßenverkehrslärm (Prenzlauer Chaussee) und dem Schienenverkehrslärm (Regionalverkehr NEB „Heidekrautbahn“ RB27). Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung werden außerdem die Stellplätze für Lehrer und „Elterntaxiparkplätze“ sowie die Geräuschemissionen, die sich aus dem Pausenbetrieb auf den Schulhof-Außenflächen sowie dem Linienbusverkehr (Schulbus) ergeben, mitbetrachtet.

Bei **freier Schallausbreitung** ist mit Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswertes der DIN 18005 sowohl für den Tag als auch für die Nacht zu rechnen, wobei eine Nachtnutzung des Grundschulstandorts nicht vorgesehen ist. Die Hauptlärmquelle ist dabei der Straßenverkehr auf der Prenzlauer Chaussee (L 100). Die Beurteilungspegel erreichen im gesamten Geltungsbereich zwischen 52 dB(A) und 59 dB(A) am Tag und 46 dB(A) bis 53 dB(A) in der Nacht.

Eine weitere Beurteilung erfolgte unter **Berücksichtigung des neuen Schulgebäudes des Siegerentwurfs sowie der baulichen Bestandssituation**, da anzunehmen ist, dass diese auch in Zukunft bestehen bleibt. Die der Prenzlauer Chaussee zugewandten Fassaden und seitlichen Fassadenabschnitte sind nach wie vor von Überschreitungen des Orientierungswertes am Tag betroffen. Hier sind Beurteilungspegel zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) zu erwarten, woraus Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zwischen 1 dB und 5 dB resultieren. An allen anderen Fassaden wird der Orientierungswert der DIN 18005 für den Tag eingehalten.

In der Nacht kann es an den straßennäheren Immissionsorten zu Beurteilungspegeln zwischen 46 dB(A) und 52 dB(A) kommen. Dadurch sind Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zwischen etwa 1 dB(A) und 7 dB(A) möglich.

An den weiter von der Straße entfernten Immissionsorten wird der Orientierungswert der DIN 18005 für die Nacht eingehalten. Auch am Bestands-Schulgebäude werden die Orientierungswerte für den Tag und die Nacht eingehalten.

### Geräuschimmissionen durch Stellplätze und Stellplatzverkehr des Lehrkollegiums und „Eltern-taxis“ innerhalb des Plangebietes

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass durch den Stellplatz- und Elterntaxiverkehr am Morgen und Nachmittag keine Beurteilungspegel zu erwarten sind, die Überschreitungen der Orientierungswerte an den Schulgebäuden oder der Bestandswohnbebauung zur Folge haben.

### Geräuschimmissionen des Schulhofs außerhalb des Plangebietes

Die Untersuchung möglicher Geräusche von 700 Schülerinnen und Schülern auf den Außenflächen des Schulhofes führte an keinem Immissionsort außerhalb des Geltungsbereichs zu nennenswerten Beurteilungspegeln. Für sich betrachtet, unterschreiten die Beurteilungspegel den Richtwert für den Tag. Abgesehen davon, dass die Einwirkzeit der Geräuschimmissionen im Verhältnis zum Beurteilungszeitraum nur relativ geringe Pegel zur Folge hat, bietet außerdem die Stellung der Schulgebäude eine ausreichende Abschirmung zur schutzwürdigen Wohnbebauung.

### Geräuschimmissionen aus Vereinssport

Für die Geräuschimmissionen, die sich aus der Nutzung durch Vereinssport, insbesondere auf den Außenflächen ergeben, liegt eine schalltechnische Untersuchung vor, die zum Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ erstellt wurde (ALB Akustik-Labor Berlin GbR, 09.06.2009). Die untersuchten Situationen werden aus aktueller schalltechnischer Sicht als ausreichend gesehen auch zukünftige Nutzungen zu beschreiben, da hinsichtlich der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung aussagekräftige Nutzungszahlen und -zeiten ermittelt worden sind. In diesem Zusammenhang wurden verschiedene Szenarien untersucht.

Im Ergebnis der aus dem Jahr 2009 datierenden Untersuchung sowie ihrer aktuellen Auswertung ist grundsätzlich nicht anzunehmen, dass sich die Nutzerzahlen im Vereinssport so erhöhen, dass es zu einer Verdoppelung und somit zu einer Erhöhung um 3 dB(A) kommt. Dennoch bieten die Beurteilungspegel aller Szenarien, bei Beachtung der Ruhezeiten, hinreichend Abstand zu den entsprechenden Richtwerten um Änderungen (Erhöhungen) der Nutzerzahlen genügend zu berücksichtigen.

### Gewerbliche Geräuschimmissionen

Da der Gewerbebetrieb gegenwärtig nicht betrieben wird und keine Kenntnisse zu den dort möglicherweise noch vorhandenen Anlagen und Maschinen vorliegen, kann derzeit keine detaillierte Untersuchung der möglichen Geräuschimmissionen erfolgen. Jedoch wird die vormals vorhandene Nutzung (Tischlerei mit Holzhandel) als unkritisch gesehen, da sich vor allem das Bestands-Schulgebäude, mit einer höheren Schutzwürdigkeit als die nächstgelegene Wohnbebauung, in einer geringeren Distanz zum Betrieb befindet. Für zukünftige gewerbliche Nutzungen ist darauf zu achten, dass nur Nutzungen zugelassen werden, die mit der schutzwürdigen Bebauung verträglich sind. In jedem Fall sollte bei einer möglichen Ansiedlung im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung der Nachweis nach der TA Lärm erbracht werden, dass diese Nutzung nicht störend ist.

### Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die für das Untersuchungsgebiet erzielten Berechnungsergebnisse weisen unter den zugrunde gelegten Annahmen vorwiegend an den zur Prenzlauer Chaussee (L 100) gerichteten Fassaden erhöhte Verkehrsgeräuschimmissionen am Tag auf.

**Aktive Schallschutzmaßnahmen** sind passiven Maßnahmen nach Möglichkeit vorzuziehen, weil damit insbesondere die Freiflächen vom Schallschutz profitieren. Planerisch wird möglichen Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl mit den relativ weit rückversetzten Baugrenzen im Bebauungsplan als auch mit der Anordnung des Bestandschulgebäudes und des neuen Schulgebäudes innerhalb der Baugrenzen ausreichend begegnet. Auch die Sporthalle als vorgelagertes Gebäude reduziert durch seine abschirmende Wirkung mögliche Verkehrsgeräuschimmissionen. Durch die südöstlich verlaufenden Schienenwege der „Heidekrautbahn“ sind zukünftig keine Immissionen zu erwarten, die einen wesentlichen Einfluss auf die Geräuschsituation im Bebauungsplangebiet haben.

Aufgrund der relativ moderaten Beurteilungspegel erscheinen aktive Maßnahmen, wie Lärmschutzwände o. ä. aus schalltechnischer sowie wirtschaftlicher Sicht nicht zielführend. Den Überschreitungen am geplanten Schulgebäude kann aus schalltechnischer Sicht mit passiven Maßnahmen ausreichend begegnet werden.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes sind zusätzlich aktive Maßnahmen zur Verringerung der Schallausbreitung im Untersuchungsgebiet möglich. Diese liegen jedoch eher in der Hand der allgemeinen Gemeindeentwicklung in Verbindung mit Lärmaktionsplanungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen und lassen sich planungsrechtlich nicht festsetzen (z. B. Geschwindigkeitsbegrenzung im Bereich der Prenzlauer Chaussee auf 30 km/h).

Bei Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ergeben sich im größten Teil der südlich gelegenen Außenflächen der Schule Beurteilungspegel zwischen 45 dB(A) und 55 dB(A), die gesunde Aufenthaltsbedingungen bieten und eine sprachliche Verständlichkeit von Aufsichtspersonen gewährleisten können. Aus diesem Grund sind keine weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz der Außenbereiche der Schule erforderlich.

Möglichkeiten zum **passiven Schallschutz** bestehen bereits im Bereich einer lärmschutztechnisch günstigen Gestaltung der Gebäudenutzungen. Nach Möglichkeit sollten Räume zum dauerhaften Aufenthalt generell in Richtung der lärmabgewandten Hausseiten gelegt werden. Falls schutzwürdige Nutzungen in Gebäuden mit Orientierungswertüberschreitungen in Richtung der Straße orientiert sein sollen, hat die Sicherstellung des notwendigen Luftaustausches durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu erfolgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die erforderlichen Schalldämm-Maße des jeweiligen Bauteils eingehalten werden. Gegebenenfalls kann der erforderliche Luftaustausch auch durch Stoßlüften erfolgen.

### Textliche Festsetzung Nr. 4:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm 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 Unterrichtsräume

= 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.

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 vom 15.05.2023 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. Gemäß den Empfehlungen der „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Landes Brandenburg (Stand: Dezember 2022) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 eine Regelung zur Schalldämmung der Außenbauteile getroffen.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Unter Berücksichtigung der Freiflächenplanung, wie sie sich aus dem Siegerentwurf des Wettbewerbsverfahrens für die Erweiterung des Grundschulstandorts ergibt, trifft der Bebauungsplan verschiedene Grünfestsetzungen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 5:

Auf der Fläche K1 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen 22 Laubbäume zu erhalten und bei Abgang mit einem Stammumfang von 16-18 cm nachzupflanzen. Darüber hinaus sind auf mindestens 800 m<sup>2</sup> der Fläche Sträucher mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu erhalten. Auf den nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen ist Landschaftsrasen einzusäen und zu erhalten. Die Anlage von Wegen ist zulässig.

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

Textliche Festsetzung Nr. 6:

Auf der Fläche K2 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Spielflächen, Wege und notwendige Zufahrten innerhalb dieser Fläche sind zulässig.

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

Die im nordwestlichen Plangebiet auf der Fläche K1 vorhandenen 22 Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang mit einem Stammumfang von 16-18 cm nachzupflanzen. Die bereits angelegte Fläche soll zudem mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> bepflanzt und erhalten werden (**textliche Festsetzung Nr. 5**).

Für die Fläche K2 (**textliche Festsetzung Nr. 6**) im Südosten der Gemeinbedarfsfläche ist ein Erhalt der hier bereits bestehenden Bäume und Sträucher vorgesehen. Ansonsten kann diese Fläche als Schulaußenbereich genutzt werden. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen, um eine gewisse Abschirmung gegenüber dem südöstlich angrenzenden und bis 2019 gewerblich genutzten Grundstück zu erreichen.

Textliche Festsetzung Nr. 7:

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen struktur- und blütenreichen Gras- / Krautfluren und Gehölze auf dem Wall als Habitat für Zauneidechsen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b) BauGB)*

Im Bereich des entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Walls sollen Habitatstrukturen für Zauneidechsen erhalten, gepflegt und bei Abgang wieder hergerichtet werden. Hierdurch soll der artenschutzrechtlich notwendige Ausgleich für entfallende Lebensstätten von Zauneidechsen gewährleistet werden. Diese Artenschutzmaßnahmen werden durch die zeichnerische Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der **textlichen Festsetzung Nr. 7** planungsrechtlich gesichert.

Textliche Festsetzung Nr. 8:

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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

Zur dauerhaften Sicherung der durchgrünten Siedlungsstruktur von Wandlitz erfolgt auf der Gemeinbedarfsfläche „Schule und Sport“ im Hinblick auf Stellplatzanlagen die Festsetzung einer Mindestzahl von zu pflanzenden Bäumen. So ist auf Parkplatzflächen gemäß **textlicher Festsetzung Nr. 8** je angefangener vier Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können die vorhandenen Bäume mit einem

Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, angerechnet werden.

Mit den textlichen Festsetzungen Nr. 5, Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 soll ein bestimmter Vegetationsanteil auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gesichert werden. Neben ihrer Bedeutung für die Biotopentwicklung wirken sich die Pflanzungen bzw. deren Erhalt durch Schatten spende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Mit den Festsetzungen wird zudem eine Durchgrünung des Plangebietes gefördert.

Textliche Festsetzung Nr. 9:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen, Stellplätzen sowie das Großspielfeld in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten der Müllentsorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 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 Fuß- und Radwegen, Stellplätzen sowie des Großspielfeldes 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. Auch der Kunstrasenbelag des Großspielfeldes ist wasser- und luftdurchlässig. Er wird ebenfalls in die Festsetzung mit einbezogen.

Von der Festsetzung sind jedoch die im Rahmen der inneren verkehrlichen Gebietserschließung zwingend zu asphaltierenden Flächen für Zufahrten der Müllentsorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste ausgeschlossen.

### 3.7 Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 10:

Die Fläche F1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 537 zu belasten.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*



In Verlängerung der Straße An der Sporthalle ist der östliche Abschnitt des Flurstücks 538 als Fläche festgesetzt worden, die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 537 zu belasten ist. Dadurch wird sichergestellt, dass das angrenzende und ehemals gewerblich genutzte Grundstück (Tischlerei mit Holzhandel) auch künftig von der Prenzlauer Chaussee erreicht werden kann. Die HAUPTerschließung dieses Grundstücks soll allerdings wie bisher von der Bernauer Chaussee aus erfolgen.

#### Textliche Festsetzung Nr. 11:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Die im Gebiet vorhandenen planungsrechtlichen Festlegungen werden in Orientierung an der vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg herausgegebenen „Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ (Stand: Dezember 2022) durch die **textliche Festsetzung Nr. 11** 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. Betroffen sind folgende rechtswirksamen Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“
- Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“, 1. Änderung
- Bebauungsplan „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“, 2. Änderung
- Bebauungsplan „Sporthalle an der Kegelbahn“
- Bebauungsplan „Sporthalle an der Kegelbahn“, 1. Änderung

### **3.8 Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist derzeit noch vollständig Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirks Frankfurt (Oder) Nr. 7-1./65) vom 12.01.1965. Gemäß Mitteilung vom 23.08.2022 beabsichtigt der Verordnungsgeber jedoch eine Überarbeitung des LSG, so dass u. a. die Fläche des bereits über rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einbezogen sein wird. Die südwestliche Grenze des im Bebauungsplan „Grundschulstandort“ festgesetzten Grüngürtels (Flurstück 2659) soll künftig die Grenze zum neuen LSG bilden.

Die Planzeichnung des Bebauungsplans beinhaltet die neue Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie eine textliche Ausführung zur nachrichtlichen Übernahme.

### **3.9 Hinweise**

Durch einen Hinweis auf der Bebauungsplanurkunde wird klargestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere die Baumschutzsatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen sind.

### 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

## **IV 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 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 des Schulstandorts gesichert.

### **2 Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur**

Mit der Erweiterung der Grundschule sowie einer sich daraus ergebenden Vergrößerung der Mensa und des Hortgebäudes entspricht die Gemeinde den sich aus einem starken Bevölkerungswachstum ergebenden Anforderungen. Der vorliegende Bebauungsplan ist daher auf die Daseinsvorsorge für die Bevölkerung in der Gemeinde Wandlitz ausgerichtet.

### **3 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Grundschulstandort“ wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 26.05.2023). Ziel war es, eine Aussage zur äußeren Erschließung des Plangebiets bzw. zur Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Des Weiteren wurden die Gestaltung und Dimensionierung der geplanten Verkehrsanlagen sowie die Organisation des Verkehrs innerhalb des Plangebiets (innere Erschließung) geprüft.

Zur Untersuchung des Einflusses auf das übergeordnete Straßennetz wurde ein Planfall erstellt. Da die Ermittlung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens von mehreren Faktoren abhängig ist, wurde im Sinne eines Maximalansatzes nicht das zusätzlich unterstellte Verkehrsaufkommen mit dem bestehenden Aufkommen überlagert, sondern bewusst ein höheres Verkehrsaufkommen untersucht. Für den Planfall wurden – zur Berücksichtigung von allgemeinen tages- und wochenzeitlichen Schwankungen – die Ergebnisse der Verkehrserhebung der Prenzlauer Chaussee vom 29.11.2022 um einen Zuschlagsfaktor von 1,1 (bzw. + 10 %) erhöht. Zusätzlich wurde die Anzahl der bestehenden Fahrten in bzw. aus der Straße An der Sporthalle verdoppelt. Der erstellte Planfall berücksichtigt somit ein höheres Verkehrsaufkommen, als durch die Erweiterung des Schulstandorts zu erwarten sein wird.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung zeigt, dass am Knotenpunkt ein stabiler Verkehrszustand besteht und noch ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind. Ebenso ergibt sich, dass die Qualitätsstufe im Planfall für den übergeordneten Verkehr entlang der Prenzlauer Chaussee unverändert bleiben wird. Die Verkehrsbeobachtungen vor Ort haben zudem gezeigt, dass durch die Signalisierung der unmittelbar benachbarten Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Prenzlauer Chaussee / Breitscheidstraße - Bernauer Chaussee zusätzliche Zeitlücken entstehen, die von ein- und ausbiegenden Fahrzeugen genutzt werden.

Im Ergebnis der Verkehrsanalyse ist festzuhalten, dass die verkehrstechnischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für die Erschließung der Schule grundsätzlich gegeben sind. Selbst der erstellte Planfall (Maximalfall) wird nur einen äußerst geringen Einfluss auf das Verkehrsgeschehen haben. Die Leistungsfähigkeit der übergeordneten Prenzlauer Chaussee bleibt weiterhin gegeben und besitzt noch zusätzliche Kapazitätsreserven. Die bestehende Verkehrssituation im anliegenden übergeordneten Straßennetz wird sich bei Realisierung des Vorhabens nicht ändern.

## **V VERFAHREN**

### **1 *Aufstellungsbeschluss***

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 14.05.2020 mit der Beschlussnummer BV-GV/2020-0113 beschlossen, für die Erweiterung der Grundschule Wandlitz und der damit verbundenen Einrichtungen (Mensa und Hort) einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Grundschulstandort“ soll nach § 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Dies beinhaltet, die Darlegung und Begründung der Ziele und der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 03.06.2020 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 sind die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit Schreiben der Gemeinde Wandlitz vom 29.06.2020 am Bebauungsplanverfahren beteiligt worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 23.07.2020 zum Bebauungsplan „Grundschulstandort“ Stellung genommen. Demnach war zum Zeitpunkt der Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach der Festlegungskarte des LEP HR in dem Gestaltungsraum Siedlung liegt, in dem nach Ziel 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist. Bei der Ausgestaltung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Gemeinden jedoch große Spielräume. Somit steht die Planung zur Erweiterung einer Grundschule und des dazugehörigen Hortbereiches nicht im Widerspruch zu der landesplanerischen Zielsetzung für den Gestaltungsraum Siedlung.

Von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim ging keine Rückmeldung ein. Diese Stelle wurde jedoch erneut im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben und äußerte mit Stellungnahme vom 15.10.2020 keine Bedenken zum Bebauungsplan.

### **3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Grundschulstandort“ erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Entwurf mit den Zielen und Zwecken sowie möglichen Auswirkungen der Planung lag vom 05.10.2020 bis einschließlich zum 19.10.2020 im Hauptamt (Altbau) der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157 sowie zusätzlich im Bauamt (Neubau), Sachgebiet Bauleitplanung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Entwurf war auch auf der Internetseite der Gemeinde unter [www.wandlitz.de](http://www.wandlitz.de) sowie unter [www.geoportal-wandlitz.de](http://www.geoportal-wandlitz.de) hinterlegt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 30.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.

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

Im Verlauf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung / Offenlage gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein. Zudem wurden keine mündlichen Stellungnahmen zur Niederschrift vorgebracht. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ergab sich kein Änderungsbedarf der Planung.

### **4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden**

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fanden parallel statt. Mit Schreiben vom 22.09.2020 wurden 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die acht angrenzenden Kommunen um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ bis zum 23.10.2020 gebeten.

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

Im Hinblick auf die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB äußerten sich vier Kommunen nicht zur Planung. In den vier vorliegenden Stellungnahmen wurde ausschließlich zum Ausdruck gebracht, dass keine Bedenken zur Planung bestehen.

Von den 23 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben sieben Stellen keine Äußerung ab. Somit äußerten sich 16 Stellen zur Planung, wobei hier in sechs Fällen keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht wurden. Planungsrelevante Äußerungen wurden damit in zehn Stellungnahmen mitgeteilt und bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Inhalte:

#### Städtebau

- Anregung zur Absenkung der als unverhältnismäßig erachteten zulässigen Grundfläche (ggf. durch Vergrößerung des Geltungsbereichs)

#### Umweltschutz

- Hinweis auf ausstehende Unterlagen (u. a. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)
- Hinweis auf Prüferfordernis zur Vereinbarkeit der Ziele des Landschaftsschutzgebietes „Wandlitz-Biesenthal-Prenderer Seengebiet“ mit den Planungszielen
- Anregung zur Festsetzung eines Erhalts standortprägender Bäume
- Anregung zum Verzicht auf Unterbrechungen der Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch Wege und Zufahrten
- Anregung zur Klarstellung, dass für Stellplatzanlagen bereits ab 4 Stellplätzen eine Baumbepflanzung erfolgt
- Hinweis auf Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes im Hinblick auf Bodendenkmale

#### Verkehr

- Hinweis auf Erfordernis einer verkehrstechnischen Untersuchung im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Schulstandorts (auch ÖPNV) und Anregung zum Verzicht auf Sackgassen im Sinne einer nachhaltigeren Erschließung

#### Lärmschutz

- Hinweis auf schalltechnischen Untersuchungsbedarf (u. a. Straßen- und Bahnverkehr, Sport, Gewerbe) und Ableitung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen (z. B. Festsetzung von Stellplätzen und Zufahrten)
- Anregung, die zulässigen Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung im Hinblick auf die möglichen zukünftigen Nutzungen zu konkretisieren

### Ver- und Entsorgung

- Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Regenwasser
- Hinweise auf den erforderlichen Ausbau des Breitbandnetzes
- Hinweise auf Anlagen und Leitungen der Stromversorgung im Plangebiet

### Sonstiges

- Anregung zur Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 10 und Aufhebung der bislang rechtswirksamen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundschulstandort“
- Hinweis auf ggf. notwendige Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben

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

Die vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung eingegangen und führten im Ergebnis zu einer Änderung der Planung. Hinsichtlich der vorgenannten wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen ergab sich folgendes Abwägungsergebnis:

### Städtebau

- *Anregung zur Absenkung der als unverhältnismäßig erachteten zulässigen Grundfläche (ggf. durch Vergrößerung des Geltungsbereichs)*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden überprüft. Ziel ist eine bauliche Nachverdichtung der bestehenden Schul- und Sportflächen. Daher wird von einer Vergrößerung des Geltungsbereichs abgesehen.

### Umwelt- und Klimaschutz

- *Hinweis auf ausstehende Unterlagen (u. a. Umweltbericht, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung)*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat das ausdrückliche Ziel, Äußerungen der betroffenen Stellen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hervorzubringen. Zudem soll eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt werden.



- *Hinweis auf Prüferfordernis zur Vereinbarkeit der Ziele des Landschaftsschutzgebietes „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“ mit den Planungszielen*

Es erfolgt eine Abstimmung mit dem zuständigen Ordnungsgeber; das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden, hat jedoch keine Stellungnahme abgegeben. In den Umweltbericht werden Aussagen bezüglich der Vereinbarkeit der Planungsziele des Bebauungsplans mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“ aufgenommen.

- *Anregung zur Festsetzung eines Erhalts standortprägender Bäume*

Die getroffenen Grünfestsetzungen werden überprüft und bei Bedarf überarbeitet.

- *Anregung zum Verzicht auf Unterbrechungen der Eingrünung entlang der östlichen Plangebietsgrenze durch Wege und Zufahrten.*

Auch wenn keine konkreten Planungen zur Querung der Pflanzflächen durch Wege und Zufahrten vorliegen, sollen diese langfristig ermöglicht werden (z. B. Unterquerung der Bahnanlagen). Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

- *Anregung zur Klarstellung, dass für Stellplatzanlagen bereits ab 4 Stellplätzen eine Baumbepflanzung erfolgt*

Die entsprechende textliche Festsetzung soll dahingehend geändert werden, dass nun für Stellplatzanlagen mit mehr als 3 (anstelle von zuvor mehr als 4) Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

- *Hinweis auf Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes im Hinblick auf Bodendenkmale*

Neben den Abteilungen Bodendenkmalpflege und Denkmalpflege des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurde auch die untere Denkmalschutzbehörde am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Umweltbericht wird entsprechende Aussagen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes umfassen.

### Verkehr

- *Hinweis auf Erfordernis einer verkehrstechnischen Untersuchung im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung des Schulstandorts (auch ÖPNV) und Anregung zum Verzicht auf Sackgassen im Sinne einer nachhaltigeren Erschließung*

Zur Ermittlung der Auswirkungen, die sich durch eine Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, soll im weiteren Verfahren eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet werden, welche sich mit der Verkehrsprognose, der Verkehrsbelastung und der Leistungsfähigkeit des örtlichen Verkehrsnetzes auseinandersetzt. In diesem Zusammenhang sollen auch Aussagen zum ruhenden Verkehr (Kfz- und Fahrradstellplätze) sowie zum Rad- und Fußverkehr und zum ÖPNV getroffen werden. Die entsprechende Untersuchung wird den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Einsicht- und Stellungnahme übermittelt.

### Lärmschutz

- *Hinweis auf schalltechnischen Untersuchungsbedarf (u. a. Straßen- und Bahnverkehr, Sport, Gewerbe) und Ableitung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen (z. B. Festsetzung von Stellplätzen und Zufahrten)*

Wie in der Begründung beschrieben, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um schädliche Umwelteinwirkungen einschätzen und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen zur Bewältigung möglicher Lärmkonflikte entwickeln zu können. In diesem Zusammenhang wird voraussichtlich eine entsprechende zeichnerische Festsetzung zur Verortung der Kfz-Stellplätze und der Grundstückszufahrten getroffen werden.

In dieser Untersuchung sollen neben dem Verkehrslärm (Straße, Schiene) auch weitere Lärmemissionen (z. B. Gewerbebetriebe, Sportanlagen) beurteilt werden. Dazu erfolgt eine Bestandsaufnahme der emissionsrelevanten Anlagen in der näheren Umgebung. Im Hinblick auf die Schutzziele werden neben dem Schutz von Aufenthaltsräumen auch die Außenwohnbereiche bzw. der Aufenthalt im Freien untersucht. Auch die nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen werden dabei berücksichtigt. Die entsprechende Untersuchung wird den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im nachfolgenden Beteiligungsverfahren zur Einsicht- und Stellungnahme übermittelt.

- *Anregung, die zulässigen Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung im Hinblick auf die möglichen zukünftigen Nutzungen zu konkretisieren*

Die Zweckbestimmung der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird konkretisiert („Schule und Sport“). Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes werden ggf. Regelungen zur Lage der Sportanlagen getroffen.

### Ver- und Entsorgung

- *Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzeptes für das Regenwasser*

Im weiteren Verfahren soll in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, welches sich mit den Bodenverhältnissen (z. B. Versickerungsverhalten und Möglichkeiten zur Rückhaltung), möglichen Bodenbelastungen sowie den Kapazitäten zur Ableitung des Niederschlagswassers auseinandersetzt.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erstellende Umweltbericht wird im Zusammenhang mit den Schutzgütern Wasser und Boden zudem Aussagen zu den Umweltauswirkungen des Bebauungsplans umfassen.

- *Hinweise auf den erforderlichen Ausbau des Breitbandnetzes*

Es sind keine abwägungsrelevanten Belange betroffen. Da der Bebauungsplan Verkehrsflächen lediglich im Rahmen ihres bisherigen Bestandes festsetzt (Straße „An der Sporthalle“) und davon auszugehen ist, dass hier ggf. auch eine Verlegung von Telekommunikationsleitungen möglich ist, besteht kein Regelungsbedarf im vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

- *Hinweis auf Anlagen und Leitungen der Stromversorgung im Plangebiet*

Aus den übermittelten Lageplänen geht hervor, dass die innerhalb des Plangebiets bestehenden Gebäude der Sporthalle, der Schule, des Horts und der Kegelanlage über Niederspannungsanlagen an die Stromversorgung angeschlossen sind. Da es sich hierbei um Hausanschlussleitungen handelt und der Geltungsbereich nicht durch übergeordnete Leitungstrassen tangiert wird, besteht kein Regelungsbedarf auf Ebene des Bebauungsplans.

### Sonstiges

- *Anregung zur Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 10 und Aufhebung der bislang rechtswirksamen Bebauungspläne im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Grundschulstandort“*

Mit Aufstellung des Bebauungsplans „Grundschulstandort“ sollen die bislang rechtswirksamen Bebauungspläne im Geltungsbereich außer Kraft treten. Zur Klarstellung des Rechtsgrundsatzes, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, soll an der entsprechenden textlichen Festsetzung festgehalten werden.

Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten ebenso für deren Aufhebung. Unter Berücksichtigung der Verfahrensanforderungen (z. B. Erstellung einer Begründung und Durchlaufen von Beteiligungsverfahren) ist in

Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden zu klären, inwieweit es einer gesonderten Aufhebung der vormaligen Bebauungspläne bedarf.

- *Hinweis auf ggf. notwendige Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben*

Der Landkreis Barnim und damit die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde sind am Aufstellungsverfahren beteiligt worden. Da von der unteren Bauaufsichtsbehörde keine Hinweise auf Kampfmittelverdachtsflächen vorgebracht wurden, ist davon auszugehen, dass entsprechende Belange auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht betroffen sind. Abstimmungen zur Munitionsfreigabebescheinigung sind von den konkreten Bauvorhaben abhängig und insofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## **VI RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

Planzeichenverordnung 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

## VII ANHANG

### 1 *Textliche Festsetzungen*

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

1. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist auch eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

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

#### **Maß der baulichen Nutzung**

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.  
*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*
3. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

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

#### **Immissionsschutz**

4. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm 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 Unterrichtsräume

= 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.

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 vom 15.05.2023 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**

5. Auf der Fläche K1 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen 22 Laubbäume zu erhalten und bei Abgang mit einem Stammumfang von 16-18 cm nachzupflanzen. Darüber hinaus sind auf mindestens 800 m<sup>2</sup> der Fläche Sträucher mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch pro m<sup>2</sup> zu pflanzen und zu erhalten. Auf den nicht mit Sträuchern bepflanzten Flächen ist Landschaftsrasen einzusäen und zu erhalten. Die Anlage von Wegen ist zulässig.

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

6. Auf der Fläche K2 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Spielflächen, Wege und notwendige Zufahrten innerhalb dieser Fläche sind zulässig.

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

7. Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen struktur- und blütenreichen Gras- / Krautfluren und Gehölze auf dem Wall als Habitat für Zauneidechsen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

*(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)*

8. Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 3 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

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

9. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule und Sport“ ist eine Befestigung von Fuß- und Radwegen, Stellplätzen sowie das Großspielfeld in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Betonsteinpflaster mit Fugen, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten der Müllentsorgung, des öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Feuerwehr und Rettungsdienste.

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

## **Sonstige Festsetzungen**

10. Die Fläche F1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks 537 zu belasten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

## **2 Nachrichtliche Übernahme**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet“ (Beschluss des Rates des Bezirks Frankfurt (Oder) Nr. 7-1./65) vom 12.01.1965. Gemäß Mitteilung vom 23.08.2022 beabsichtigt der Verordnungsgeber das LSG zu überarbeiten und u. a. die Fläche des bereits über rechtskräftige Bebauungspläne gesicherten Plangebietes künftig nicht mehr in das Schutzgebiet einzu beziehen. Die südwestliche Grenze des festgesetzten Grüngürtels auf dem Flurstück 2659 soll künftig die Grenze zum neuen LSG bilden.

## **3 Hinweise**

### **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

## **4 Pflanzliste**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5 bis 8 wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

<b>Bäume großkronig</b>	
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>



Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
<b>Bäume klein-, mittelkronig</b>	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus spec.</i>
Holzapfel	<i>Malus silvestris</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wilder Birnbaum	<i>Pyrus communis</i>
Chinesische Wildbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
<b>Sträucher</b>	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Besenginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
<b>Bodendecker</b>	
Kletter-Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> „coloratus“
Kletter-Spindelstrauch	<i>Euonymus fortunei</i> „Emerald Gaiety“