



**Landkreis
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus • Am Markt 1 • 16225 Eberswalde

Gemeinde Wandlitz
Bauamt/Sachgebiet Bauleitplanung
Frau Henke
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Wandlitz, OT Wandlitz
Vorentwurf
Bebauungsplans (BP) „Grundschulstandort“
Stand Mai 2020
Anschreiben vom 22.09.2020

Sehr geehrte Frau Henke,

für die erstmalige Beteiligung zum o.g. Verfahren danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.

Östlich der Prenzlauer Chaussee im Ortsteil Wandlitz befindet sich der Grundschulstandort. Die zwei rechtskräftigen BP „Sporthalle an der Kegelbahn, 1. Änderung“ (2008) und „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz, 2. Änderung“ (2015) bilden hierfür die Grundlage.

Nunmehr sollen die beiden Geltungsbereiche von insgesamt ca. 3,3 ha neu überplant werden.

Der BP wird aus den künftigen Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Gesamt-Flächennutzungsplans (Fläche für Gemeinbedarf) entwickelt sein.

Nachfolgende Hinweise der betroffenen Fachämter und Behörden des Landkreises Barnim zum o.g. Bebauungsplanverfahren bitten wir zu berücksichtigen.

Der Landrat

Amt für nachhaltige
Entwicklung, Bau, Kataster und
Vermessung

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Catrin Jenichen
Raum D.316.0.2
Telefon 03334 214 1860
Telefax 03334 214 2860
1860@kvbarnim.de

4. November 2020

Ihr Zeichen GM-sch

Unser Zeichen
TöB-2020-155



Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

1 fachbehördliche Stellungnahme

1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

keine

1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

1.2.1 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist Frau Kylau, Tel. 03334 214-1519

Für das Gesamtobjekt ist in den nachfolgenden Planungsphasen ein Entwässerungskonzept für Niederschlagsentwässerung zu erarbeiten und eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der UWB einzuholen.

1.2.2 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist Herr Blankenburg, Tel. 03334 214-1094

Die Anforderungen an neue Gebäude oder Veränderungen von bestehenden Gebäuden sind im Zuge eines Brandschutzkonzeptes zu klären, da das Objekt als Schule dem Sonderbautatbestand unterliegt.

1.2.3 Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung

1.2.3.1 SB Bauleitplanung

Ansprechpartnerin ist Frau Jenichen, Tel. 03334 214-1680

Die textliche Festsetzung 1 soll die zulässigen Nutzungen entsprechend der Zweckbestimmung regeln.

Entsprechend der Arbeitshilfe Bebauungsplanung wird angeregt, diese Festsetzung nochmals zu hinterfragen. „Wenn eine – möglicherweise bereits absehbare - spätere Erweiterung oder Änderung des Nutzungsspektrums offen gehalten werden soll, so ist dies bereits bei der Angabe der Zweckbestimmung zu berücksichtigen. In diesem Fall müssen dann aber auch die in der Zweckbestimmung angegebenen möglichen zukünftigen Nutzungen im Hinblick auf ihre Verträglichkeit an dem Standort usw. abgewogen werden. In bestimmten Fällen kann es sinnvoll sein, eine eher allgemein formulierte Zweckbestimmung (z.B. „Gemeindezentrum“) durch eine textliche Festsetzung der dort zulässigen Einrichtungen und Nutzungen genauer zu bestimmen...“

Ein Änderung der verkehrlichen Erschließung sowie der Abwicklung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) sind wesentliche Ziele des Bebauungsplans (Absatz 1, Seite 15 der Begründung). Hierzu sind im weiteren Verfahren nähere Erläuterungen und

eventuell Gutachten (Verkehrsgutachten, Immissionsgutachten) notwendig. Z.Z. erschließen sich diese Planungsziele noch nicht.

Aus städtebaulicher und verkehrssicherheitstechnischer Sicht wäre eine nachhaltigere Erschließung, d.h. keine Sackgassen vorzusehen, wünschenswert. Auch, wenn es sich weitestgehend um bereits vorgeprägte bauliche Situation handelt, sollte dieser Aspekt untersucht werden.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Für Entwicklung des Bebauungsplans ist auch die Klassifizierung der angrenzenden Siedlungsbereiche zu bestimmen. Die Einstufung der Nutzungsart ist maßgeblich für die Festsetzungen im Bebauungsplangebiet, insbesondere, wenn mit Lärmbelastungen (DIN 18005) umzugehen ist (Konfliktbewältigung).

In diesem Zusammenhang sollte auch die Festsetzung von Stellplätzen (Bringe- und Abholverkehr) betrachtet werden.

Die Festsetzung zum „Maß der baulichen Nutzung“ auf der Fläche für Gemeinbedarf (zulässige GRZ von 0,6 mit Prüfung der Überschreitungsmöglichkeit nach § 14 BauNVO, drei Vollgeschosse) bei dem Baugrundstück, scheint insbesondere im Hinblick auf die Lage im LSG unverhältnismäßig zu sein. Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches könnte die Situation entspannen und eventuell mehr gestalterischen Entwicklungsspielraum bieten.

Es wird angeregt, den Erhalt von Bäumen festzusetzen, um die standortprägenden Bäume erhalten zu können.

Bei der weiteren Bearbeitung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte.

Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen.

Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren für Glasfaserkabel.

In diesem Zusammenhang tritt die Bundesnetzagentur als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).

1.2.3.2 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartnerin ist Frau Wiese, Tel. 03334 214-1362

Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan die Geltungsbereiche der beiden „darunterliegenden“ B-Pläne „Sporthalle an der Kegelbahn“ und „Sportstätte

der Gemeinde Wandlitz“ überplanen. Dabei werden alle bisherigen Baufelder und Bauflächenzuweisungen zugunsten eines gesamtheitlichen Baufensters mit 3 m Grenzabstand aufgehoben. Es gibt nun keine Unterscheidung und Gliederung mehr in Flächen für Schule, Sport, Verein oder Stellplatzanlagen. Die naturschutzfachlichen Pflanzflächen werden vollständig an den nördlichen und östlichen Grundstücksrand verlegt. Somit ist keine konzeptionelle Steuerung der einzelnen Nutzungsbereiche über den Bebauungsplan selbst gegeben, sondern kann bzw. muss im späteren Baugenehmigungsverfahren unter Vorlage weiterer Gutachten (z.B. Immissionen) und Beachtung des Rücksichtnahmegebotes geprüft werden. Auch scheint bisher noch offen, ob der Standort erweitert oder mit Neubauten bebaut werden soll. Ebenso fehlen bisher konkretere Angaben zur Erschließung und Anordnung der Stellplatzanlagen, insbesondere ob und an welcher Position ggf. weitere Grundstückszufahrten von der Landesstraße möglich sind. Zwar begünstigt die vorliegende Planung mit wenigen Festsetzungen viel Spielraum für ein ggf. durchzuführendes Wettbewerbsverfahren zur Standortentwicklung, jedoch könnten dabei Konflikte ins Baugenehmigungsverfahren verschoben werden, die dort nicht abwägungsfähig sind.

Die Nutzungsart wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Eine Nutzung der Sportflächen außerhalb der Schulnutzung, wie sie bereits gegenwärtig stattfindet, soll künftig nicht ausgeschlossen werden. Das soll zwar auch mit Festsetzung 1 untermauert werden, jedoch sollte die Nutzungsart selbst als Gemeinbedarfsfläche für „Schule und Sport“, wie bisher, festgesetzt werden.

Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Lärm bzgl. des angrenzenden Gewerbelärms und dem möglichen Freizeitlärm auf Grund der Vereinsnutzung scheint im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes nicht abschließend möglich zu sein, da der Vereinssport nicht näher definiert wird. Somit kann die Auseinandersetzung nur im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Bzgl. der Festsetzungen 5 und 6 erscheint der Zusatz, dass die „Grünflächen“ durch Wege und notwendige Zufahrten unterbrochen werden dürfen, fragwürdig, da die Flächen direkt an die Bahntrasse oder das Gewerbe angrenzen und somit weder notwendige Zufahrten noch Wegeverbindungen erforderlich erscheinen.

Mit Festsetzung 7 soll eine Regelung gefunden werden, dass Stellplatzanlagen mit Bäumen durchgrünt werden. Die Regelung trifft erst ab dem 5. Stellplatz zu, wobei dann je angefangener 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Somit wird die kleinste baumbestandene Stellplatzanlage entsprechend dieser Festsetzung ab 5 Stellplätzen mit 2 notwendigen Bäumen entstehen. Es ist im Sinne der Festsetzung zu überlegen, ob nicht bereits eine Stellplatzanlage ab 4 Stellplätzen der Baumpflanzung bedarf.

Festsetzung 8 enthält zum einen eine Forderung nach wasser- und luftdurchlässigem Befestigungsmaterial und bekräftigt dies zum anderen mit Satz 2 nochmals, indem die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen verboten werden. Das vorangestellte Wort „auch“ hat jedoch keinen direkten grammatikalischen Bezug zu Satz 1 und sollte entfallen.

Mit Festsetzung 10 soll geregelt werden, dass alle Festsetzungen im Geltungsbereich rechtskräftigen Bebauungspläne „Sporthalle an der Kegelbahn“ und „Sportstätte der Gemeinde Wandlitz“ fortan nicht mehr gelten sollen.

Da die genannten B-Pläne vollständig überplant werden und nicht als Änderung eines der beiden zu werten sind, handelt es sich vorliegend um ein komplett neues B-Plan-Verfahren.

Die bisherigen B-Pläne sind nach Rechtskraft des neuen B-Planes nicht mehr anwendbar. Eine zusätzliche Festsetzung darüber ist im neuen Plan nicht erforderlich. Um jedoch bzgl. der Außenwirkung Klarheit zu schaffen, sollten die alten B-Pläne dann aufgehoben werden.

1.2.3.3 Sachbereich ÖPNV

Ansprechpartnerin ist Frau Manns, Tel. 03334 214-1248

Gegen die Erweiterung des Schulstandortes der Grundschule Wandlitz bestehen keine Einwände.

Es wird jedoch ausdrücklich darum gebeten, dass planerische Absprachen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur, ganz konkret der Schulbusbeförderung, mit dem Landkreis Barnim und der BBG abzustimmen und zu diskutieren sind.

Eine Schulerweiterung bedeutet wesentlich mehr Schüler, welche einen höheren Bedarf an Schülerbeförderung im ÖPNV zur Folge haben. Hier ist eine genaue Planung und rechtzeitige Kommunikation miteinander unabdingbar, um Probleme frühzeitig zu erkennen und präventiv entgegenzuwirken.

1.2.4 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Ansprechpartner ist Herr Schuster, Tel. 03334 214-1543

Eine abschließende Stellungnahme ist derzeit nicht möglich, da für die Bewertung wichtige Unterlagen (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) noch fehlen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Landschaftsschutzgebiet Wandlitz-Biesenthal-Prendener Seengebiet. Ob für das geplante Vorhaben die Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck gegeben ist oder die genehmigungs- oder Befreiungsvoraussetzungen vorliegen, ist durch eine Anfrage beim Verordnungsgeber (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) zu klären.

1.3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Öffentlich-rechtliche Entsorgung
- Untere Straßenbaubehörde
- SG Bevölkerungsschutz
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt
- Katasterbehörde

Die Stellungnahme der Unteren Straßenverkehrsbehörde wird nachgereicht, soweit sie für die weitere Planung von Bedeutung sind.

2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens

Der o.g. Bebauungsplan soll u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Grundschulstandortes schaffen.

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der vorliegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, die der Stellungnahme zugrunde liegen, wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Jessica Sarah Jung
Sachgebietsleiterin Strukturentwicklung

Anlagen: keine
Kopien: GL5, Amt 61/SG 1