

# **Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“** in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde

## **Vermerk zu den Änderungen an der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung (inkl. Umweltbericht) seit der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Stand 02.02.2026

### **1. Verfahrensstand**

Zum Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“ wurde im Jahr 2025 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **2. Einwände im Zuge der Beteiligung**

Ein Schwerpunkt der Stellungnahmen und deren Abwägung betrifft die auf die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung einwirkenden Schallemissionen durch die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahntrasse an der Grenze des Plangebietes. Im Verlauf des Planverfahrens wurde hierzu eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde, 19.11.2024). Diese wurde überarbeitet (Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde, Entwurf 1 vom 08.07.2025). und durch zusätzliche Berechnungen ergänzt (Rasterlärmkarten vom 18.11.2025, Anlagen 5.3, 7.4, 7.5 und 7.6).

Gemäß der Empfehlung im Schallgutachten sollte eine parallel zu den Gleisen verlaufende Lärmschutzwand (LSW) errichtet werden, die an ihren Endpunkten rechtwinklig nach Nordwesten fortgeführt wird, um seitlichen Schalleintrag zu vermindern. Weiterhin wurde eine Fortführung nach Nordosten zum Schutz des ehemaligen Bahngebäudes empfohlen. Aus städtebaulichen Gründen sind derart umfassende Lärmschutzwände jedoch nicht erwünscht, weil sie zu einer „Einhausung“ der Wohnungsbaugrundstücke führen würde, was die Wohnqualität mindern kann, und weil das Erscheinungsbild des historischen Bahnhofsgebäudes und dessen Zusammenhang mit der Bahnstrecke erhalten bleiben soll.

Aufgrund der Empfehlung im Schallgutachten wurde im zu den o.g. Beteiligungsverfahren vorgelegten Planentwurf die Festsetzung einer reduzierten Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Baugrenze der Baufelder WA 2 und WA 3 (siehe nachfolgend Planausschnitt, mit Kreisen markierte Punkte A und B) vorgesehen. Auf eine Fortführung der Lärmschutzwand Richtung Nordosten und vor dem bestehenden Bahngebäude wurde aus städtebaulichen Gründen (Einhausung der Wohngebäude) und bauhistorischen Gründen (Zusammenhang zwischen bestehendem ehemaligen Bahngebäude mit Bahnsteig/ Gleisanlagen, aktueller Prüffall der Denkmalschutzbehörde hinsichtlich Unterschutzstellung) verzichtet.

Neben der Plandarstellung enthielt der Planentwurf zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB folgende zwei Textfestsetzungen mit Bezug auf die Lärmschutzwand:

#### TF Nr. 5.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm ist zwischen den Punkten A und B eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3 m und maximal 3,50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung DLSI, G von mindestens 28 dB aufweisen

#### TF Nr. 17

Im allgemeinen Wohngebiet sind Lärmschutzwände mindestens an der dem Wohngebiet zugewandten Seite zu begrünen. Bei einer Begrünung mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen ist je 2 m Länge der Lärmschutzwand mindestens eine Pflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.



Abbildung 1: Planentwurf zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Ausschnitt)

### 3. Einwand im Anschluss an die Beteiligungsverfahren

Im Nachgang zu den Beteiligungsverfahren wurde durch den derzeitigen Eigentümer der Flächen des WA 1, WA 2 und WA 3 und den potenziellen Vorhabenträger vorgebracht, dass die absehbaren Kosten der Lärmschutzwand in keinem angemessenen Verhältnis zum damit erreichbaren Lärmschutz stehen, die Bebaubarkeit der Baufelder WA 2 und WA 3 wesentlich beeinträchtigen (zu geringer Abstand zur Lärmschutzwand) und damit insgesamt die wirtschaftliche Durchführbarkeit des Wohnungsbauvorhabens insgesamt in Frage stellen.

### 4. Abwägungsergebnis

Dieser Argumentation kann aus Sicht der Gemeinde gefolgt werden. Aus diesem Grund ist die Gemeinde zu folgendem Abwägungsergebnis gekommen:

Die Lärmschutzwand bewirkt einen Schutz der Freibereiche auf den Wohngrundstücken und tragen zur schalltechnischen Abschirmung der Erdgeschosse der geplanten Gebäude bei. Für eine Abschirmung der oberen Geschosse müsste die Lärmschutzwand – unabhängig von ihrer Ausdehnung – Höhen aufweisen, die städtebaulich nicht verträglich wären.

Auch mit der im Schallgutachten vorgeschlagenen geringeren Höhe der LSW entstehen negative städtebauliche Auswirkungen durch die Nähe zur geplanten Bebauung und Verschattung der nach Südosten orientierten Fenster von Wohnungen im Erdgeschoss.

Weiterhin stehen die zu erwartenden Kosten für die Errichtung der LSW in Missverhältnis zum erreichbaren Schutz, der sich auf die wenigen möglichen Wohnungen im Erdgeschoss und deren Außenbereiche beschränkt. Weiterhin können die zu erwartenden Kosten der LSW zur Folge haben, dass das geplante Wohnungsbauvorhaben nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar ist. Der hohe Bedarf

nach bezahlbarem Wohnraum und damit die Belange aus § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, kostensparendes Bauen) stehen der LSW entgegen.

Die Möglichkeit eines Abrückens der Wohnbebauung von der Bahntrasse und LSW in Richtung Nordwesten wurde im Verfahren geprüft. Hierfür wäre es erforderlich, die geplante Erschließungsstraße nach Südosten zu verschwenken und dann parallel zur Bahntrasse/ LSW zu führen. Zur Erschließung des Baufeldes WA 4 wäre im Anschluss ein neuerliches Verschwenken in Richtung Nordwesten notwendig. Diese Lösung wurde verworfen, weil sie erschließungstechnisch und flächenökonomisch deutlich ungünstiger ist und zudem durch die größere Versiegelung auch Umweltbelange entgegenstehen.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan, mit der lediglich ein zusätzlicher Schutz von Außenwohnbereichen im EG möglich ist, aus vorstehenden städtebaulichen Gründen verzichtet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden durch die mit den Textfestsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 vorgegebenen baulichen Maßnahmen an den Gebäuden dennoch gewahrt.

Da es sich bei dem Verzicht auf die Lärmschutzwand um eine wesentliche Planänderung handelt, sind die Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

## **5. Änderungen in den Unterlagen für eine erneute Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

### **5.1. Planzeichnung**

In der Planzeichnung wird auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand verzichtet. Hierzu werden die Punkte A und B aus dem Planbild entfernt und die Textfestsetzungen Nr. 5 und Nr. 17 gestrichen. Für die übrigen Textfestsetzungen wird die Nummerierung entsprechend angepasst.

### **5.2. Änderungen in der Planbegründung**

Die Änderungen in der Planbegründung resultieren vor allem aus dem Verzicht auf die Lärmschutzwand und aus der Aufnahme von Hinweisen aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren. Weiterhin wurde der Umweltbericht (Kapitel II des Begründungsentwurfes) um die in der Zwischenzeit erlangten Informationen und Abstimmungsergebnisse (Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen) ergänzt. Eine zusätzliche externe Kompensationsmaßnahme im Flächenpool des Landkreises Barnim (Obstbaumallee Mehrow/ Blumberg) sichert die Pflanzung von vier Ersatzbäumen, für die keine geeigneten Pflanzstandorte im Plangebiet zur Verfügung stehen. Zudem wurden mehr Detailinformationen aus dem Artenschutzbericht in den Umweltbericht übertragen und der Artenschutzbericht wird als Anhang 8 zum Begründungstext aufgenommen. Darüber hinaus wurden weitere redaktionelle Änderungen in der Begründung vorgenommen (u.a. Aktualisierung an zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen)

Die für die erneute Beteiligung relevanten Textpassagen werden im Entwurf der Begründung durch farblich gekennzeichneten Text hervorgehoben.