

Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde - West“ in der Gemeinde Wandlitz, Gemarkung Schönwalde, Flur 11

für das Gelände nördlich der Bahnanlagen am ehemaligen Bahnhof Schönwalde –
West

(Flurstücke 543 bis 551 sowie die Flurstücke 67, 471 und 469 (jeweils teilweise))



Abbildung 1: Planzeichnung zum Bebauungsplan (generalisierte Darstellung, nicht rechtsverbindlich)

Begründung

gemäß § 2a BauGB

Stand 03.02.2026

Plangeber:

Gemeinde Wandlitz
Hochbauamt
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz

Planverfasser:

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

Umweltbericht:

Büro Stefan Wallmann
Landschaftsarchitekten BDLA
Fürst-Bismarck-Straße 20
13469 Berlin

Inhalt

I	PLANUNGSGEGENSTAND	7
1	VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT	7
2	PLANGEBIET	8
2.1	Räumliche Lage	8
2.2	Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	8
3	BESTAND	8
3.3	Historische Entwicklung	8
3.4	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	9
3.5	Erschließung	10
3.6	Technische Infrastruktur	10
3.7	Soziale Infrastruktur	10
4	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	10
4.1	Ziele Raumordnung und Landesplanung	10
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
4.3	Natur- und Landschaftsschutz	12
4.4	Bau- und Bodendenkmale	12
4.5	Geltendes Planungsrecht	12
II	UMWELTBERICHT	14
1.	EINLEITUNG	14
1.1.	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES	15
1.2.	GETROFFENE FESTSETZUNGEN SOWIE ART UND UMFANG DER GEPLANTEN VORHABEN	16
1.3.	FLÄCHENBILANZ, BEDARF AN GRUND UND BODEN	16
2.	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG	17
2.1	FACHRECHT	17
2.2	FACHPLANUNGEN	26
2.3	WEITERE PLANUNGEN	28
3.	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	28
3.1	Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung	28
3.2	Inhalt und Methode der Untersuchung	28
3.3	Räumlicher Untersuchungsumfang	29
3.4	Lage, Einbindung und naturräumliche Situation	29
3.5	Schutzgut Tiere	30
3.6	Schutzgut Pflanzen und Biotop	34
3.7	Schutzgut Fläche	38
3.8	Schutzgut Boden	38
3.9	Schutzgut Wasser	40
3.10	Schutzgut Luft	42
3.11	Schutzgut Klima	42
3.12	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	43
3.13	Schutzgut biologische Vielfalt	44
3.14	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte	44
3.15	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	46

3.16	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	47
3.17	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
3.18	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ..	48
3.19	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	58
3.19.1	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	60
3.19.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 60	
3.19.3	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	60
3.19.4	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	60
3.19.5	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	61
3.19.6	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	61
3.19.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	61
3.19.8	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	62
3.19.9	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	62
3.19.10	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	62
4.	PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....	63
5.	VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN SOWIE EINGRIFFSBEURTEILUNG UND AUSGLEICHSENTSCHEIDUNG GEM. § 18 BNATSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BAUGB	63
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	64
5.2	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB.....	65
5.3	Eingriffsermittlung	67
5.4	Maßnahmenpotenzial zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz innerhalb des Plangebietes	67
5.5	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	69
5.6	Externe Kompensationsmaßnahmen	84
6.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG	86
	Fledermäuse.....	87
	Brutvögel 88	
	Reptilien 89	
7.	AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER EINGESetzten TECHNIKEN UND STOFFE	90
8.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	90
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	90
8.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	91
8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	92
8.4	Referenzliste der Quellen	97
III	PLANINHALT UND ABWÄGUNG.....	101
1	ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN.....	101
2	ZIELE UND WESENTLICHER PLANINHALT	101
3	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	102

3.1	Art der baulichen Nutzung	102
3.1.1	Vorbemerkung	102
3.1.2	Allgemeines Wohngebiet	102
3.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	103
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	104
3.2.1	Allgemeines Wohngebiet	104
3.2.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	105
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	105
3.3.1	Allgemeines Wohngebiet	105
3.3.2	Eingeschränktes Gewerbegebiet.....	106
3.4	Weitere Arten der Nutzung	106
3.4.1	Öffentliche Grünfläche	106
3.4.2	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	106
3.4.3	Private Verkehrsfläche	107
3.4.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)	107
3.5	Immissionsschutz.....	107
3.5.1	Verkehrslärm.....	107
3.5.2	Gewerbelärm	114
3.6	Grünfestsetzungen.....	116
3.7	Örtliche Bauvorschriften.....	120
3.8	Sonstige Festsetzungen	121
3.9	Nachrichtliche Übernahme	121
3.10	Hinweise	121
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	123
1	STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN	123
2	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE	123
3	AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	123
4	AUSWIRKUNGEN AUF DIE WIRTSCHAFT.....	123
5	VERKEHRSLICHE AUSWIRKUNGEN.....	123
V	VERFAHREN	124
1	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	124
2	ANFRAGE ZU DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	124
3	FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	124
3.1	Art und Weise der Beteiligung	124
3.2	Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen	124
4	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	126
4.1	Art und Weise der Beteiligung	126
4.2	Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen	126
5	BESCHLÜSSE ZUR VERFAHRENSUMSTELLUNG AUF § 13A BAUGB UND ZUM ERGEBNIS DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNGEN	129
6	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN (§ 4 ABS. 2 BAUGB)	129
6.1	Art und Weise der Beteiligung	129
6.2	Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen	130
7	BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 ABS. 2 BAUGB).....	142
7.1	Art und Weise der Beteiligung	142

7.2	Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen	142
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	146
VII	ANHANG	147

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am ehemaligen Haltepunkt Schönwalde. Mit der Wiederinbetriebnahme soll ein den zeitgemäßen Anforderungen genügender Haltepunkt mit zugeordneten Anlagen (Bahnhofsvorplatz mit Buswendschleife, Park&Ride- sowie Bike&Ride-Stellplätzen) geschaffen werden. Voraussetzung hierfür ist ein Tausch von Grundstücksflächen mit dem Eigentümer des westlich an den Vorplatz angrenzenden Grundstücks. Der geplante Flächentausch ermöglicht eine moderate Arrondierung der gewerblichen Nutzung auf dem Nachbargrundstück. Die übrigen, weitgehend brach liegenden Grundstücksflächen der Niederbarnimer Eisenbahn AG (NEB) entlang der Bahntrasse (ehemalige Ladestraße) und im Norden angrenzende, ebenfalls untergenutzte Grundstücksflächen des Nachbareigentümers sollen städtebaulich eine Aufwertung durch Wohnbebauung erfahren. Die geplanten Wohngebäude sollen sich in ihrer Geschossigkeit und Größe harmonisch in das vorhandene bauliche Umfeld einpassen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planerischen Voraussetzungen für diese Nutzungen zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet zu gewährleisten. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte zunächst im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Im Verlauf der Planaufstellung beschloss die Gemeinde, das Verfahren auf § 13 a BauGB umzustellen (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren; siehe Kap V).

Die Voraussetzungen für die Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB sind erfüllt:

- Das Plangebiet liegt im Bebauungszusammenhang des Ortsteils Schönwalde und umfasst überwiegend ehemalige, nicht mehr betrieblich erforderliche Bahnflächen. Da der Bebauungsplan auf eine Wiedernutzbarmachung dieser Flächen und auf eine Nachverdichtung innerhalb der Ortslage abzielt handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
(§ 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB)
- Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche von nur knapp über 2.000 m² festgesetzt. Es werden keine Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.
(§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
(§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete). Weiterhin sind in der Umgebung des Plangebiets keine Betriebsbereiche vorhanden, die der Seveso-III-Richtlinie unterliegen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren

Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.
(§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wandlitz im westlichen Teil des Ortsteils Schönwalde. Es liegt nordwestlich der Trasse der „Heidekrautbahn“ im Umfeld des Haltepunktes „Schönwalde-West“. Im Westen des Plangebietes grenzt die nach 2000 entstandene, aus Einzel- und Doppelhäusern bestehende Wohnbebauung „An der Birkenstraße“ an. Nördlich schließt sich ein teilweise im Plangebiet liegendes Grundstück mit überwiegend gewerblicher Nutzung (Vermietung von Lagerflächen und Handwerksbetrieb) an. Jenseits der Bahntrasse liegt im Südosten ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern unterschiedlicher Entstehungszeiten.

2.2 Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke **543 bis 551** sowie die Flurstücke 67, **471 und** 469 (**jeweils** teilweise) in der Flur 11 der Gemarkung Schönwalde mit einer Gesamtgröße von ca. 1,1 ha. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der NEB und eines Privateigentümers.

Das Plangebiet wird in etwa wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenbecker Chaussee
- im Südosten: durch die Bahnanlagen der Heidekrautbahn
- im Südwesten: durch die südwestliche Grenze des Flurstücks 70
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 67 bzw. die östliche Grenze des Flurstücks 469.

3 Bestand

3.3 Historische Entwicklung

Die ehemals selbstständige Gemeinde Schönwalde geht auf eine Gründung des preußischen Königs Friedrich II als Kolonistendorf im Jahr 1753 zurück. Die ursprüngliche Bestimmung der Siedlung war die Herstellung von Leinentuch für die preußische Armee. Nach dem Niedergang der Leinenweberei und der Entwicklung einer umfangreichen Holzwarenfabrikation änderte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das Ortsbild erheblich. Die ehemaligen strohgedeckten Kolonistenhäuser wurden zum Großteil durch größere Häuser im Stil des Historismus ersetzt. Mit der Errichtung der „Heidekrautbahn“ Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden weitere Siedlungsbauten. Die Lage an der Straßenverbindung zwischen Berlin und Prenzlau

(heute L 100) erhöhte die Attraktivität des Dorfes für gewerbliche Ansiedlungen. Die Wende und die Ausweisung neuer Siedlungsgebiete führten zu umfangreicher Bautätigkeit und in etwa zu einer Verdoppelung der Einwohnerzahl in der Gemeinde auf rund 2.500.

Der überwiegende Teil des Plangebietes umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Bahnhofs Schönwalde, der 1901 mit der Eröffnung der Bahnlinie von Berlin-Reinickendorf nach Liebenwalde entstand. Ab Basdorf verlief eine gesonderte Verbindung nach Groß-Schönebeck. Die Bahnlinie führte zu einer wesentlich besseren Anbindung an die Reichshauptstadt, und die örtliche Wirtschaft profitierte durch den auf der Bahnstrecke betriebenen Güterverkehr und auch den Ausflugstourismus von Berlin ins Umland. In der Folge entstanden in den 1920er Jahren erste Erweiterungen der Siedlungsflächen der Gemeinde, so zum Beispiel die „Bahnhofssiedlung“ im Südosten des Plangebietes. Nach dem Mauerbau wurde der Bahnbetrieb eingestellt und durch die neue Strecke nach Berlin-Karow ersetzt. Das Gelände des ehemaligen Bahnhofs lag im Anschluss weitgehend brach.

3.4 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist derzeit überwiegend unbebaut. Einziges Gebäude auf den Flächen der NEB ist das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Mühlenbecker Chaussee, das gewerblich vermietet ist (Cateringbetrieb mit begleitendem Gastronomieangebot). Der nach Südwesten anschließende Grundstücksbereich ist ungenutzt und durch den Bewuchs mit Spontanvegetation charakterisiert. Als Anlagen des ehemaligen Bahnhofs sind noch Reste der Laderampe und der frühere Mittelbahnsteig des Bahnhofs Schönwalde noch zu erkennen.

Auf dem im Plangebiet liegenden Teil des Nachbargrundstücks ist ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude vorhanden, die übrigen Flächen des Grundstücksteils sind gärtnerisch für Freizeitnutzungen gestaltet.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Geobroker, dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB)

3.5 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenbecker Chaussee im Norden als Verbindung zwischen Schönwalde und den Nachbargemeinden Mühlenbeck und Schönfließ (Landesstraße 30). Hierdurch ist auch eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (L100 sowie B 96a) gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs sind ein Bushaltepunkt direkt am ehemaligen Bahnhofsgebäude sowie der Bahnhof Schönwalde in etwa 400 m Entfernung zum Plangebiet. Nach der geplanten Wiederinbetriebnahme der Zweigstrecke der Heidekrautbahn mit Haltepunkt und Bushaltestelle direkt am Plangebiet wird der Standort über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV verfügen.

3.6 Technische Infrastruktur

Trinkwasser-, Abwasser-, Gas- und Stromleitungen liegen in der Mühlenbecker Chaussee an. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen technischen Infrastruktur gewährleistet ist.

3.7 Soziale Infrastruktur

Die Gemeinde Wandlitz verfügt über drei Grundschulen, eine Oberschule und ein Gymnasium. Der nächstgelegene Grundschulstandort befindet sich im Nachbarortsteil Basdorf. Von den insgesamt 14 Kindertagesstätten in der Gemeinde Wandlitz befinden sich zwei im Ortsteil Schönwalde.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele 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 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.

Gemäß § 5 LEP HR (Grundsatz der Raumordnung) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die

Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, der gemäß Ziel Z 5.6 Abs. 1 Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist. Abs. 3 stellt klar, dass hier eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf hinaus möglich ist.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in Ihrer 35. Sitzung am 08.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen, der mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 23.12.2020 im Amtsblatt für Brandenburg Rechtskraft erlangt hat. In der Festlegungskarte dieses Teilregionalplans ist die Gemeinde Wandlitz (Ortsteil Wandlitz) als Grundfunktionale Schwerpunkt (Z 2.1) festgelegt. Für den Ortsteil Schönwalde werden keine Festlegungen getroffen.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der Teilflächennutzungsplan der (seinerzeit eigenständigen) Gemeinde Schönwalde, der am 7.12.2000 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Gemeinde Wandlitz befindet sich derzeit im Verfahren und wurde im September/ Oktober 2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Schönwalde stellt für einen Teil des Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche und das ehemalige Bahnhofsgebäude als Gemischte Baufläche dar. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und parallel zur Bahntrasse sind Grünflächen mit dem Symbol „P“ (öffentliche Parkanlage) dargestellt.

Im Jahr 2009 wurde durch die Gemeinde Wandlitz 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, ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (Planung) und der südliche Bereich als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

Mit den Darstellungen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe), öffentlichen Grünflächen und Straßenverkehrsflächen kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des derzeit gültigen FNPs der ehemaligen Gemeinde Schönwalde entwickelt werden (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 13a BauGB fortgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren) Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann in diesem Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden und der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Ortsteil Schönwalde ist durch das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim umschlossen. Die bebaute Ortslage einschließlich des Plangebiets ist jedoch nicht Teil dieses Schutzgebietes.

4.4 Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder in dessen Umgebung befinden sich keine in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Baudenkmale.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (Nr. 40672, Siedlung Bronzezeit). Weitere Vorkommen von Bodendenkmalen sind nicht bekannt. Sollten bei 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.

Es ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg wird durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum geführt und ständig fortgeschrieben. Zukünftige Unterschutzstellungen von Objekten und/oder Ausweisungen von Bodendenkmalen sind somit nicht ausgeschlossen.

4.5 Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB. Westlich des Plangebietes schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Birkenstraße (1. Änderung)“ aus dem Jahr 2001 an. Dieser setzt im Westen Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 fest. Nördlich des Plangebietes wird durch diesen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Ein Teilbereich des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ überlagert eine Teilfläche des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ und wird dort dessen Festsetzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Waldfläche, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und

zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern) ersetzen.

II UMWELTBERICHT

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht in diesem Fall nicht erforderlich. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dennoch zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen des in die Begründung integrierten landschaftsplanerischen Fachbeitrages/ Umweltberichts.

Die Gemeinde Wandlitz verfolgt dennoch das Ziel einer möglichst vollständigen Kompensation und ist bestrebt, den naturschutzrechtlich ermittelten Kompensationsbedarf durch geeignete Maßnahmen auch außerhalb des Plangebiets zu erbringen (Beschluss der Gemeindevertretung zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB vom 10.10.2024).

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vor, dass im Rahmen aller Bauleitplanverfahren i. d. R. eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Der Umweltbericht beinhaltet die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Grundlage der Bewertung sind neben dem Bebauungsplanentwurf Untersuchungsergebnisse zu den Schutzgütern Mensch (Lärm, Verkehr, Lufthygiene), Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie das Orts- und Landschaftsbild und auch die biologische Vielfalt. Für die Bewertung der Umweltauswirkungen in Bezug auf einzelne Schutzgüter wurden verschiedene Datengrundlagen ausgewertet. Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme (zusätzlich zur örtlichen Erfassung / Biotoptypenkartierung) sind u. a. der Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz¹ und das Geoportal des LGB².

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“ des Landes Brandenburg.

¹ Gemeinde Wandlitz (2020: Landschaftsplan, bearb. durch trias Planungsgruppe. Entwurf 14.02.2020.

² Land Brandenburg: Geoportal Brandenburg. Online unter:
<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>

Die nachfolgenden Ausführungen weisen insbesondere auf die inhaltlichen Aspekte der Umweltprüfung hin. Der formale Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an Anlage 1 BauGB.

Für die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Kapitel 6, Artenschutzrechtliche Betrachtung) wurde ein Untersuchungsprogramm gemäß fachlichen Standards abgearbeitet, dessen Ergebnisse und darauf basierende Maßnahmenvorschläge im Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung finden.

Plangebiet, Standort

Das etwa 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Ortsteils Schönwalde in der Gemeinde Wandlitz. Südöstlich wird es begrenzt von der Trasse der "Heidekrautbahn", nordöstlich von der Mühlenbecker Chaussee. Im Westen grenzt die von Einzel- und Doppelhäusern geprägte Wohnbebauung "An der Birkenstraße" an. Ein teilweise in das Plangebiet hineinreichendes Grundstück an der Nordseite ist überwiegend gewerblich genutzt (Handwerksbetriebe und Vermietung von Lagerflächen). Jenseits der Bahntrasse liegt im Südosten ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern.

Im Plangebiet steht das alte Bahnhofsgebäude ("Schönwalde-West"), welches aktuell durch ein Café genutzt wird. Zudem zählt der Bahnhofsvorplatz mit einer Bushaltestelle, einer Wendeschleife und einigen Stellplätzen mit zum Geltungsbereich. Eine Gehölzgruppe zwischen Bahnhofsgebäude, Bahnhofsvorplatz, Gewerbegrundstück und der Mühlenbecker Chaussee, eine großflächige ruderale Wiese mit vereinzelt Gehölzaufwuchs und eine weitere Baumgruppe südwestlich daran anschließend vervollständigen das Plangebiet. Der in das Plangebiet hineinreichende Grundstücksteil des benachbarten Gewerbegebiets ist überwiegend als Gartenfläche angelegt.

1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans "Bahnhof Schönwalde West" der Gemeinde Wandlitz ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes am zukünftigen Bahnhof Schönwalde West im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungs- und Baurecht für die Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden. Anlass gibt die geplante Reaktivierung des Bahnbetriebs auf der Stammstrecke der "Heidekrautbahn" und somit am ehemaligen Haltepunkt Schönwalde West durch die Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH und der damit verbundene geplante Verkauf von Flächen im nahen Umfeld des Bahnhofs an interessierte Investoren. Es erfolgt daher die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit zwei- bzw. dreigeschossigen Gebäuden. Zudem wird - für die Erweiterung einer benachbart bereits vorhandenen Gewerbenutzung - eine Teilfläche im Nordwesten als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll außerdem die Ordnung und Erschließung des zu reaktivierenden Bahnhofs einschließlich seines unmittelbaren Umfeldes, d. h. seines Vorplatzes und eines neuen öffentlichen Parkplatzes sichern.

Erschlossen werden die neuen Baugebiete durch eine private sowie durch öffentliche Verkehrsflächen.

Das Plangebiet liegt planungsrechtlich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und somit im sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Um Baurecht für die aktuell geplanten Nutzungen in der angestrebten baulichen Dichte entwickeln zu können, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens notwendig.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Rahmen der Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan berücksichtigt. Durch ein Landschaftsplanungsbüro wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, welche die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zum Bebauungsplan zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erstellt.

1.2. Betroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan trifft verschiedene Festsetzungen mit Umweltbelang.

Für die Erreichung der zuvor genannten Ziele erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes und zur Realisierung von Park&Ride-Stellplätzen sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Bahnhofsvorplatz“) zur Erschließung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, des Bahnhaltepunktes und zur Anordnung einer Buswendeschleife. Im Zusammenhang mit dem Bahnhofsvorplatz werden öffentliche Grünflächen zur Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands festgesetzt.

Für die geplante bauliche Siedlungserweiterung erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und eines allgemeinen Wohngebietes. Die Erschließung der neuen Baugebiete sichert die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche parallel zur benachbarten Bahntrasse im südwestlichen Anschluss an den Bahnhofsvorplatz. Konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zulässiger Gebäudehöhen sowie die Ausweisung von Bauweisen und eine Mehrzahl an Grünfestsetzungen stellen sicher, dass sich die geplante bauliche Entwicklung verträglich in das Siedlungsumfeld einpasst. ~~Die Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse dient dem Schutz der Wohnnutzung vor richtwertüberschreitenden Lärmimmissionen.~~

1.3. Flächenbilanz, Bedarf an Grund und Boden

Für das ca. 1,1 ha große Plangebiet werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

Tab. 1: Flächenbilanz, Bedarf an Grund und Boden

Allgemeine Nutzung	Art der Nutzung	Flächengröße in m²	Anteil in %
Baugebiete	Allgemeines Wohngebiet WA	6.282	55
	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	519	5
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.205	11

	Private Verkehrsfläche	966	8
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)	1.430	13
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	1.016	9
Geltungsbereich	gesamt	11.418	100

Eine dezidierte Darstellung künftig zulässiger Bodenversiegelungen erfolgt im Kapitel 3.18.4 (Auswirkungen auf das Schutzgut Boden).

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

2.1 Fachrecht

Umweltschutz im Bauplanungsrecht

Gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a des Baugesetzbuches ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme bereits genutzter Flächen (Wiedernutzbarmachung) an einem weitgehend erschlossenen Standort mit gewachsener Versorgungsstrukturen im Umfeld berücksichtigt.

Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass verschiedene grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen sind.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen, zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets, zur Befestigung von Oberflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie die Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß kommen dabei gleichzeitig mehreren Schutzgütern, u. a. Klima, Boden, Wasser, Flora und Fauna und biologische Vielfalt, zu Gute.

Planungsrechtliche Festsetzungen sichern darüber hinaus aktive und passive Maßnahmen zum Schallschutz und vermeiden bzw. minimieren erhebliche Auswirkungen durch Lärm.

Naturschutz und Landschaftspflege

Gesetzliche Grundlage für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)³ und das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)⁴. In diesen sind die Ziele und Inhalte sowie das Verhältnis zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen geregelt.

³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 d. G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

⁴ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25 [Nr. 17]).

Natur und Landschaft sind nach § 1 des BNatSchG aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Dieser Schutz umfasst auch die Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Eingriffsregelung

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Als Grundsatz gilt nach § 13 BNatSchG, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch den Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen bzw. durch einen Ersatz durch Geld zu kompensieren. In § 18 ist das Verhältnis zum Baurecht geregelt. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Abweichend zu § 15 Abs. 6 Satz 1 des BNatSchG legt das BbgNatSchAG in § 6 Regelungen für eine Ersatzzahlung fest. § 7 des BbgNatSchAG detailliert die Angaben der §§ 16 und 17 des BNatSchG für die Zuständigkeit und das Verfahren bei Eingriffen.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 10 bis 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die gesetzlich geschützten Biotoptypen. Sämtliche Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu § 30 des BNatSchG weitet § 18 BbgNatSchAG auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Alleenschutz

Gemäß § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Abs. 3 BNatSchG) stehen Alleen in Brandenburg unter Schutz und dürfen nach Abs. 1 nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Gemäß Abs. 2 des Gesetzes kann unter bestimmten Bedingungen eine Ausnahme zugelassen werden.

Baumschutz

Die Gemeinde Wandlitz verfügt über eine Satzung zum Schutz von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gemeindegebiets (Baumschutzsatzung)⁵.

Nach dieser werden die Bäume im Geltungsbereich der Satzung zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt, sobald sie den vorgeschriebenen Stammumfang von 50 cm erreicht haben.

Mit einem Stammumfang von 30 cm geschützt sind

- Eibe, Ulmengewächse, Mehlbeere, Eberesche, Rot- und Weißdorn sowie
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme den Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen.

Ebenfalls geschützt sind Sträucher einheimischer Arten mit mindestens 1,80 m Höhe, die nicht auf Grundstücken von Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 3 Wohnungen stehen und Bäume mit einem geringeren Stammumfang und Sträucher mit weniger als 2 m Höhe, wenn diese aus landeskulturellen Gründen, nach § 11 der Baumschutzsatzung Wandlitz oder als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme nach § 15 BNatSchG gepflanzt wurden.

⁵ Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der Ausfertigung vom 15.12.2022, beschlossen am 14.12.2022

Schutzgegenstand nach § 2 der Baumschutzsatzung Wandlitz sind auch Parkanlagen, öffentlich zugängliche botanische Schau- und Lehrgärten sowie ähnliche Einrichtungen.

Die Messung der Stammumfänge ist jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden vorzunehmen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter maßgebend.

Abgestorbene Bäume, Bäume der Gattung Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sowie Bäume und Sträucher,

- in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des § 1 (1) des Bundeskleingartengesetzes,
- die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG gefällt oder sonst beeinträchtigt werden, wenn der Eingriff nach § 15 des BNatSchG zugelassen worden ist sowie
- Bäume und Sträucher in Baumschulen und Gärtnereien, wenn sie gewerblichen Zwecken dienen

stehen nicht unter dem Schutz der Baumschutzsatzung.

Auch Bäume in Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg sind nicht Teil des Schutzgegenstandes.

Es ist verboten, die geschützten Landschaftsbestandteile ohne Genehmigung zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen, sie in ihrem Erscheinungsbild wesentlich zu verändern oder ihr Wachstum zu beeinträchtigen. Fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen fallen nicht unter die Verbote.

In § 9 der Baumschutzsatzung wird das Vorgehen bei Bauvorhaben geregelt. Sind bei einem Bauvorhaben geschützte Landschaftsbestandteile betroffen, ist gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Genehmigung nach § 6 der Satzung an die für den Baumschutz zuständige Abteilung der Gemeinde zu stellen.

Ersatzpflanzungen sollen auf demselben Grundstück erfolgen. Bäume sind mindestens im Verhältnis 1:2 zu ersetzen, Sträucher im Verhältnis 1:1. Für die Ersatzpflanzungen sind Bäume standortgerechter Arten mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm, 3-fach verschult, mit Ballen und in Baumschulqualität zu pflanzen. Dies gilt auch für Ersatzpflanzungen in Form von Obstbäumen. Bei Sträuchern sind mehrtriebige, einheimische Arten mit einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm (Solitär) und einer späteren Wuchshöhe von mindestens 180 cm zu pflanzen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes insbesondere durch die Wiedernutzung anthropogen überformter, teilweise bereits befestigter oder versiegelter Flächen im Siedlungsbereich.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich- und Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen sind als Grünfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Es

werden Festsetzungen getroffen, die eine Mindestbegründung der verschiedenen Baugebiete, Verkehrs- und Grünflächen, z. B. in Form von Dachbegrünung und Mindestbepflanzungen sicherstellen.

Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE 2009⁶) und unter Berücksichtigung der kommunalen Baumschutzsatzung. Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde im Zusammenhang mit einer aktuellen Projektplanung für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches nachweist, dass eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung (in Form von Niederschlagsrückhalt, -verdunstung und Versickerung) gewährleistet werden kann.

Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage eines faunistischen Fachbeitrages bewertet.

Vorkehrungen zum Baumschutz

Aufgrund seines hohen ökologischen und ortsbildprägenden Wertes wird ein markanter Bestandsbaum zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzungen für eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets zielen durch Anrechenbarkeit von Bestandsbäumen auch auf Baumerhalt ab.

Der Umweltbericht gibt Hinweise für den Baumschutz im nachgelagerten Bauantragsverfahren bzw. für die spätere Umsetzung der Planung. Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920 zu beachten.

Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁷ ist die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierfür sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens sollen bei Einwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Wie bereits im Absatz Bauplanungsrecht ausgeführt, ist der Schutz des Bodens auch in § 1a Abs. 2 des BauGB verankert.

⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV, 2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg – HVE, Potsdam.

⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁸ definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Die zukünftige Bebauung erfolgt hier auf bereits anthropogen vorgeprägten Bodenflächen (bislang gewidmete Bahnfläche). Zusätzliche Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens können durch die getroffenen Festsetzungen minimiert werden. Im Rahmen der geplanten Wiedernutzung und konzentrierten Nachverdichtung ist ein sparsamer Umgang mit dem Boden somit sichergestellt (vgl. Berücksichtigung der Ziele des Bauplanungsrechts).

Im Rahmen der Vorbereitungen für die geplante Projektumsetzung wurde ein Bodengutachten erstellt. Der Umgang mit den im Plangebiet stellenweise festgestellten Schadstoffbelastungen im Boden erfolgt gemäß den Vorschriften der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁹ liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes sind eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktion und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Analog zum WHG regelt in Brandenburg das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)¹⁰ die landesspezifischen Belange der Bewirtschaftung, die Nutzung und den Schutz der Gewässer, die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer und den Schutz vor Hochwassergefahren (§ 1 Abs. 1 BbgWG).

⁸ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I.S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

⁹ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

¹⁰ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Umgang mit Niederschlagswasser

§ 46 Abs. 2 WHG gestattet die erlaubnisfreie Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers, wenn dazu eine Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 vorliegt.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) sieht in § 54 Abs. 4 vor, dass das Niederschlagswasser zu versickern ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Weiterhin können die Gemeinden durch eine Satzung Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser treffen.

Die Entsorgung von Niederschlagswasser ist in der Gemeinde Wandlitz nicht in einer eigenen Satzung geregelt. Die Grundstückseigentümer in der Gemeinde sind dennoch verpflichtet, das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf ihrem Privatgrundstück versickern zu lassen oder zu sammeln. Das Niederschlagswasser darf von den Privatgrundstücken nicht auf öffentliches Straßenland fließen.¹¹

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachbegrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen. Zusätzlich dient die Regelung zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in den allgemeinen Wohngebieten der Vermeidung unnötiger Versiegelung und unterstützt damit u. a. die Grundwasseranreicherung durch Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde im Zusammenhang mit einer aktuellen Projektplanung für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches nachweist, dass eine vollständige Niederschlagsbewirtschaftung (in Form von Niederschlagsrückhalt, -verdunstung und Versickerung) gewährleistet werden kann.

Immissionsschutz

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)¹² ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen

¹¹ Wandlitz (o. J.): Informationen für Bauherren. Online unter <https://www.wandlitz.de/seite/412517/bauherren-info.html>

¹² Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehr ist der Hauptverursacher von Lärm. Mit Lärmaktionsplänen, zu deren Aufstellung Städte und Gemeinden nach § 47d BImSchG unter bestimmten Bedingungen verpflichtet sind, soll diese Umweltbelastung reduziert werden. Planungen und Vorhaben können die Entstehung von Lärmbeeinträchtigungen beeinflussen.

Die negativen Auswirkungen von Lärm auf die menschliche Gesundheit können sich neben Störungen und Belästigungen im Extremfall auch durch die Entstehung von Krankheiten äußern.

Zur Verhinderung, Vorbeugung und Minderung von schädlichen Auswirkungen einschließlich Belästigungen durch Umgebungslärm wurde durch das Europäische Parlament die Umgebungslärmrichtlinie¹³ verabschiedet. Die Umsetzung dieser Richtlinie ist in der Bundesrepublik Deutschland auf verschiedene Behörden je nach Lärmart aufgeteilt (> Straßen-, Schienen-, Fluglärm). Für die Themenbereiche Straßen- und Fluglärm werden in Brandenburg durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Lärmkartierungen durchgeführt bzw. beauftragt.

Für das Land Brandenburg wurde der Untersuchungsraum der 2. und 3. Stufe (2013 / 2018) der Lärmaktionsplanung durch die Kartierungspflicht der Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr definiert. Vom Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz wurden strategische Lärmkarten im Rahmen der Lärmaktionsplanung erstellt.

Im Jahr 2017 wurde die Kartierung der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen fortgeschrieben. Wandlitz gehört zu den Gemeinden, in denen die Lärmkartierung Betroffenheit durch Lärmbelastungen über den Grenzwerten der Richtlinie 2002/49/EG/ des europäischen Parlamentes und des Rates vom 25.06.2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm ergeben hat. Die Gemeinde war daher verpflichtet, einen Lärmaktionsplan (LAP) aufzustellen. Dieser wurde am 19.12.2015 beschlossen und 2017 erstmals aktualisiert.

Nach dem auf den strategischen Lärmkarten des Landes basierenden Lärmaktionsplan soll dem Anstieg verkehrsbedingter Lärmbelastungen durch entsprechende Maßnahmen entgegengewirkt werden. Dies ist auch für die vorliegende Planung zu beachten.

Eine Betroffenheit durch Straßenverkehrslärm besteht in der Gemeinde Wandlitz vor allem in den Ortsdurchfahrten entlang der B 109.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange:

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärm aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und dem zukünftigen Schienenverkehr getroffen.

Detaillierte Erläuterungen sind Kap. III 3.5 Immissionsschutz zu entnehmen.

¹³ Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002, in Kraft seit 18.07.2002

Forstrecht

Gemäß dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)¹⁴ gilt jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche als Wald. Als Abgrenzung zu anderen Nutzungen und Einstufungen erfolgte in einem Erlass die Festlegung der Mindestgröße einer Waldfläche auf 0,2 ha¹⁵.

Das Waldrecht ist formal ein eigenständiges Rechtsgebiet und unabhängig, z. B. vom Naturschutzrecht im engeren Sinne, zu betrachten. Eine Fläche kann so beispielsweise formal Wald im Sinne des Rechts sein, naturschutzrechtlich jedoch über einen anderen Charakter verfügen und in der Biotopkartierung nach naturschutzfachlichen Kriterien eine andere Einstufung erhalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange teilte die Forstbehörde mit, dass von dem hier gegenständlichen Bebauungsplan keine Belange der unteren Forstbehörde berührt werden. Demnach befindet sich kein Wald i.S.d. § 2 LWaldG im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans.¹⁶

2.2 Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm enthält Leitlinien und Entwicklungsziele für das Land Brandenburg.

Die schutzgutbezogenen Zielkonzepte beziehen sich für Wandlitz bzw. den Geltungsbereich auf die naturräumliche Region „Barnim und Lebus“. In diesem Naturraum konzentrieren sich die Entwicklungsmaßnahmen aufgrund der großflächigen, intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der Region auf eine stärkere Gliederung der Flur in den ausgedehnten Moränenbereichen für den Boden- und Grundwasserschutz. Aufgrund der landschaftsbezogenen Voraussetzungen und der räumlichen Nähe zu Berlin wird die qualitative Sicherung der erlebnisreichen traditionellen Erholungslandschaften sowie die Entwicklung stadtnaher Kulturlandschaften zu Naherholungslandschaften angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig innerhalb des Siedlungsbereichs.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim

Der Landschaftsrahmenplan untersetzt auf der Ebene der Landkreise das Landschaftsprogramm Brandenburg. Er stellt eine wesentliche Grundlage für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege dar, indem er die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen

¹⁴ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])

¹⁵ Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 18.05.2005 (ABl./05, [Nr. 25], S.682), geändert durch Bekanntmachung vom 01.06.2006 (ABl./06, [Nr. 24], S.434)

¹⁶ Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Forstamt Barnim, untere Forstbehörde mit Schreiben vom 21.03.2024

der Landschaftsplanung für das Plangebiet konkretisiert und Vorgaben für eine umweltverträgliche Raumnutzung liefert. Rechtsgrundlage für den Landschaftsrahmenplan sind § 10 des BNatSchG und § 4 BbgNatSchAG. Für den Einwirkungsbereich des Bebauungsplanes werden im Folgenden die wichtigsten landschaftsräumlichen Entwicklungsziele dargestellt.

Maßgeblich ist der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim von 2018¹⁷.

Für den Geltungsbereich werden bezüglich des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung Baumreihen mit einer Länge ab 200 m im südöstlichen Teil des Planungsraums dargestellt. An der Nordostspitze des Plangebiets tangiert ein lokaler Wanderweg. Der Ortsteil Schönwalde liegt im Zusammenhang mit nördlich und nordöstlich großräumig anschließenden Waldflächen in einer als hochwertig bezeichneten Landschaftsbildeinheit.

Bezüglich der Entwicklungsziele und Maßnahmen wird die Pflege und Erhaltung der bestehenden Baumreihen an der Mühlenbecker Chaussee sowie an der Alten Bahn dargestellt. Die Alleen im Norden der Alten Bahn sind ebenfalls zu pflegen und zu erhalten.

Landschaftsplan Wandlitz

In der Maßnahmenplanung des Landschaftsplanes der Gemeinde Wandlitz¹⁸ werden entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs, an den Bahngleisen sowie entlang der Mühlenbecker Chaussee die Pflege und Entwicklung von Alleen und Baumreihen dargestellt. An der gesamten Karl-Schweizer-Straße südöstlich jenseits der Bahntrasse sollen Alleen und Baumreihen neuangelegt werden. Die im Nordosten ebenfalls jenseits der Bahntrasse benachbarten naturnahen Buchen- und Eichenwälder, sollen dauerhaft erhalten werden.

Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet gilt derzeit noch der Teilflächennutzungsplan der (seinerzeit eigenständigen) Gemeinde Schönwalde. Der Flächennutzungsplan für das Gesamtgebiet der Gemeinde Wandlitz befindet sich derzeit im Verfahren.

Der Teilflächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Schönwalde stellt für einen Teil des Plangebietes eine Gewerbliche Baufläche und das ehemalige Bahnhofsgebäude als Gemischte Baufläche dar. Im Bereich des Bahnhofsvorplatzes und parallel zur Bahntrasse sind Grünflächen mit dem Symbol „P“ (öffentliche Parkanlage) dargestellt.

Im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans für das Gesamtgebiet der Gemeinde Wandlitz (Stand: Januar 2020) ist der nördliche Bereich des Plangebietes als Gemischte Baufläche (Planung) und der südliche Bereich als Wohnbaufläche (Planung) dargestellt.

¹⁷ Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (2018): Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim.

¹⁸ Gemeinde Wandlitz (2020): Landschaftsplan, bearb. durch trias Planungsgruppe. Entwurf 14.02.2020

2.3 Weitere Planungen

Wandlitzer Entwicklungskonzept

Das Wandlitzer Entwicklungskonzept¹⁹ vereint das Leitbild für die Gemeinde Wandlitz und das Gemeindeentwicklungskonzept. Es zeigt Entwicklungschancen für die Gemeinde und die individuellen Ortsteile auf. Als strategisches Entwicklungsziel wird u. a. die Schaffung von Wohnangeboten durch Lückenschließung oder Bebauung in der 2. Reihe genannt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen

3.1 Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der **frühzeitigen** Beteiligung die entsprechenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die Anregungen, Hinweise und Einwendungen wurden aufgenommen.

Ziel und Gegenstand der Umweltprüfung ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln und zu bewerten. Dazu wird zunächst der aktuelle Umweltzustand dargestellt (Bestandsbeschreibung und -bewertung). Hieraus werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter abgeleitet.

3.2 Inhalt und Methode der Untersuchung

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet und der aktuelle Umweltzustand in Bestandsbeschreibung und -bewertung dargestellt.

Zur Ermittlung des aktuellen Bestandes wurden Ortsbegehungen durchgeführt. Informationen, die der Bewertung der einzelnen Schutzgüter zugrunde liegen, wurden teilweise entsprechenden Internetplattformen der Landesbehörden entnommen.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuordenbaren Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit

¹⁹ Gemeinde Wandlitz (2024): Wandlitzer Entwicklungskonzept.

in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbalargumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Im Rahmen der Bewertung sind Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich festgestellter Umweltbeeinträchtigungen aufzuführen und somit die naturschutzfachliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffes orientiert sich an den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung – HVE“ des Landes Brandenburg.

3.3 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich der Schutzgüter Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden das Plangebiet selbst, die umliegende Wohnbebauung sowie das angrenzende Gewerbegebiet betrachtet, um die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit sowie die von Menschen genutzten bestehenden und künftigen Nutzungen beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen der Planung geprüft werden. Aufgrund vorhandener Baumkulissen erstreckt sich dieser Betrachtungsraum nur wenig über die Plangebietsgrenzen hinaus.

Bei den Schutzgütern Klima und Luft wird der Betrachtungsraum auf die angrenzenden Siedlungsquartiere und Freiflächen um das Plangebiet ausgedehnt.

Bei allen weiteren Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter) bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Plangebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

3.4 Lage, Einbindung und naturräumliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Schönwalde in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim, und verfügt über eine Größe von ca. 1,1 ha.

Die derzeit größtenteils brachliegende Fläche grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die derzeit stillgelegte alte Bahntrasse der "Heidekrautbahn" an. An der Bahntrasse - und schon zum Plangebiet gehörend - liegt das ehemalige Bahnhofsgebäude, in dem derzeit ein Catering-Service und ein Café betrieben werden.

Im Norden wird das Plangebiet von der Mühlenbecker Chaussee (Landesstraße 30) tangiert, die die Verbindung zwischen Schönwalde und den Nachbargemeinden Mühlenbeck und Schönfließ darstellt. Vor dem alten Bahnhofsgebäude ist eine Bushaltestelle mit Wendeschleife eingerichtet.

Das westlich angrenzende Siedlungsumfeld sowie auch das südöstliche jenseits der Bahntrasse und das nördliche jenseits der Mühlenbecker Chaussee sind von Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Lediglich nordwestlich des Plangebietes wird ein direkt angrenzendes Nachbargrundstück von Gewerbebetrieben genutzt. In etwa 50 m Entfernung und nordöstlicher Richtung erstreckt sich eine ausgedehnte Waldfläche.

Das Plangebiet stellt sich im Bestand heterogen dar: Der Bahnhofsvorplatz unterliegt regelmäßiger Grünflächenpflege. Rund um das alte Bahnhofsgebäude sowie auf dem in das Plangebiet hereinreichende Nachbargrundstück sind Flächen gärtnerisch angelegt. Andere Teilbereiche liegen brach und sind als ruderale Wiese oder mit lockerem bis teilweise dichtem Gehölzbestand ausgeprägt. Der Gehölzbestand ist vornehmlich auf Sukzession zurückzuführen und bildet stellenweise eine abwechslungsreiche Kulisse.

Zur Einordnung der nachfolgenden Darstellungen soll zunächst der Naturraum dargestellt werden, weil sich hieraus die landschaftsräumlichen Rahmenbedingungen ergeben.

Naturräumliche Einbindung

Die Gemeinde Wandlitz liegt in der Ostbrandenburgischen Platte im Gebiet des Westbarnim.²⁰ Diese naturräumliche Einheit zeichnet sich durch leicht wellige Sanderflächen aus, die nach Süden abdachen und in wellige bis flachhügelige Grundmoräneninseln und Endmoränenhügel übergehen. Rinnensysteme durchziehen das Gebiet nach Westen und Süden.

3.5 Schutzgut Tiere

Methodische faunistische Erfassungen auf der Fläche des Bebauungsplans²¹ fanden zwischen April und August 2021 statt. Die Untersuchungsmethoden und die Ergebnisse des Untersuchungsberichts inklusive Auswirkungsprognosen im Zusammenhang mit der zugrundeliegenden Planung sind nachfolgend zusammengefasst.

Tab. 2: Auflistung der Begehungen

Datum	Uhrzeit	Wetter	Untersuchte Arten/ Arten- gruppen
01. April	07.10 bis 07.35 Uhr	7°C, bedeckt, windstill	Brutvögel
09. April	05.50 bis 06.15 Uhr	2°C, klar, sonnig, mäßige Brise	Brutvögel

²⁰ Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg.
²¹ Scharon, J. 2021: Ergebnis der faunistischen Erfassungen auf der Fläche des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde-West“ in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Büro Stefan Wallmann. Ergänzt im November 2024 sowie im Mai und Juli 2025 (vgl. Anlage 8 zur Begründung).

19. April	05.25 bis 05.55 Uhr	4°C, klar, sonnig, windstill bis leichte Brise	Brutvögel
03. Mai	05.15 bis 05.50 Uhr	4°C, stark bewölkt, schwache Brise, nachts Regen	Brutvögel
20. Mai	04.50 bis 05.15 Uhr	9°C, bedeckt, leichte Brise, leichter Regen	Brutvögel
31. Mai	10.50 bis 11.45 Uhr	18°C, klar, sonnig, schwache Brise	Zauneidechse
02. Juni	05.20 bis 05.45 Uhr	10°C, klar, sonnig, stark bewölkt, leichte Brise	Brutvögel
	12.10 bis 13.15 Uhr	21°C, klar, sonnig, leicht bewölkt	Zauneidechse
20. Juni	22.15 bis 23.10 Uhr	27° bis 23°C, stark bewölkt, windstill	Fledermäuse (Batlogger)
25. Juni	11.15 bis 12.20 Uhr	31°C, sonnig, stark bewölkt, leichte Brise	Zauneidechse
05. Juli	21.00 bis 23.45 Uhr	21 bis 18°C, sonnig, leicht bewölkt, windstill	Fledermäuse (Batlogger)
22. Juli	20.50 bis 23.15 Uhr	19°C, bedeckt, windstill	Fledermäuse (Batlogger)
29. Juli	10.45 bis 12.20 Uhr	22°C, sonnig, bewölkt, leichte bis mäßige Brise	Zauneidechse
14. August	15.40 bis 16.55 Uhr	25°C, sonnig, bewölkt, mäßige Brise	Zauneidechse
24. August	11.50 bis 12.40 Uhr	20°C, sonnig, leicht bewölkt, schwache Brise	Zauneidechse

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen wurde an drei Abenden bis in die späten Abendstunden untersucht. Zum Einsatz kamen ein EchoMeterTouch2 pro der Firma Wildlife Acoustics zur Erkennung von Fledermäusen sowie ein Batlogger M der Firma Elekon zur Aufzeichnung von Fledermausrufen. Aufgenommene Fledermausrufe wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (BatExplorer der Firma Elekon AG) ausgewertet und anschließend auf ihre Plausibilität geprüft.

Zur Einschätzung des Quartierpotenzials und des Vorhandenseins ganzjährig geschützter Lebensstätten wurde das ehemalige Bahnhofsgebäude nach vorhandenen Niststätten oder Hinweisen auf diese sowie die im Randbereich der Bahntrasse vorhandenen Bäume nach Baumhöhlen und anderen als Fledermausquartier geeigneten Strukturen abgesucht.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden keine Fledermausquartiere oder Hinweise auf solche im B-Plangebiet festgestellt. In den Bestandsbäumen am Rand der Bahntrasse sind keine Baumhöhlen vorhanden.

Insgesamt wurden 4 Fledermausarten ermittelt. Während aller drei Erfassungen wurden junge Fledermäuse nachgewiesen. Als Jagdgebiet wurde vorwiegend der von Gehölzen gesäumte Trassenverlauf genutzt. Der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) jagt in größeren Höhen, über den Bäumen. Die häufigsten Arten waren die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) und die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Die Untersuchung brachte weiterhin den Nachweis des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*).

Die Arten der Gattung Mausohren *Myotis* sind durch Rufaufzeichnungen nur sehr schwer bis nicht sicher zu differenzieren, wodurch nur die Gattung als sicher belegt gilt.

Tab. 3: Auflistung der nachgewiesenen Fledermausarten

	Art	Wissenschaftlicher Name	Status durch Nachweise	Art des Nachweises	Rote Liste		Schutz
					BB	D	
1.	Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	Jagdgebiet	S, D	X/3	V	§§
2.	Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Jagdgebiet	D	!	!	§§
3.	<i>Myotis spec.</i> Großes Mausohr	<i>Myotis myotis</i>	Jagdgebiet Einzelnachweise	D	X/1	!	§§
4.	Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Jagdgebiet	S, D	X/4	!	§§

Legende zur Tabelle

Art des Nachweises:

D - Detektornachweis

S - Sichtbeobachtung

Rote Liste:

BB - Brandenburg

D – Deutschland

(Meinig et al. 2020)

V – Art der Vorwarnliste (siehe Anhang).

* – Art ungefährdet.

X/ – Daten veraltet, Rote Liste älter als 15 Jahre/Einstufung aus (Dolch et al. 1992).

1 – vom Aussterben bedroht.

3 – Art gefährdet.

4 – Art potentiell gefährdet.

– – keine Einstufung vorhanden

Schutz: §§ - Art streng geschützt (FFH-Art) (siehe Anhang)

Brutvögel

In Anlehnung an die von Südbeck et al. (2005) beschriebene Methode der Revierkartierung erfolgte die quantitative Erfassung der Brutvögel während 6 Begehungen zwischen dem 1. April und dem 2. Juni 2021.

Es wurden sämtliche revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel, bettelnde Jungvögel, Familienverbände mit eben flüggen Jungvögeln u. a. sowie Nester und Niststätten in Tageskarten eingetragen. Die Gehölze wurden im April, vor ihrer Belaubung, nach vorhandenen Nestern von Krähenvögeln abgesucht. Auf revieranzeigende Merkmale wurde auch während der Erfassung anderer Artengruppen geachtet.

Aus den Angaben der Tageskarten wurden Artkarten erstellt und bei der Auswertung für die ausgewählten Vogelarten die Anzahl der Reviere entsprechend der methodischen Vorgaben und Standards ermittelt.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden 8 Arten als Brutvögel sowie zwei als Randsiedler ermittelt. Die geringe Artenzahl ist auf die geringe Größe des Untersuchungsraums sowie die geringe strukturelle Ausstattung zurückzuführen. Folgende Arten wurden ermittelt:

• Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	(1 Rev.)	• Amsel (<i>Turdus merula</i>)	(3 Rev.)
• Blaumeise (<i>Cyanistes caeruleus</i>)	(1 Rev.)	• Rotkehlchen (<i>Erithacus rubecula</i>)	(1 Rev.)
• Zilpzalp (<i>Phylloscopus collybita</i>)	(1 Rev.)	• Nachtigall (<i>Luscinia megarhynchos</i>)	(1 Rev.)
• Grünfink (<i>Carduelis chloris</i>)	(1 Rev.)	• [Hausrotschwanz (<i>Phoenicurus ochruros</i>)]	Randsied.
• Mönchsgrasmücke (<i>Sylvia atricapilla</i>)	(2 Rev.)	• [Kohlmeise (<i>Parus major</i>)]	Randsied.

Details zur Nistökologie, zum Schutzstatus und zur Gefährdung sind dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

In den angrenzenden Siedlungsgebieten siedeln weitere Arten.

Es wurden keine streng geschützten sowie keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestuft oder Arten der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg nachgewiesen.

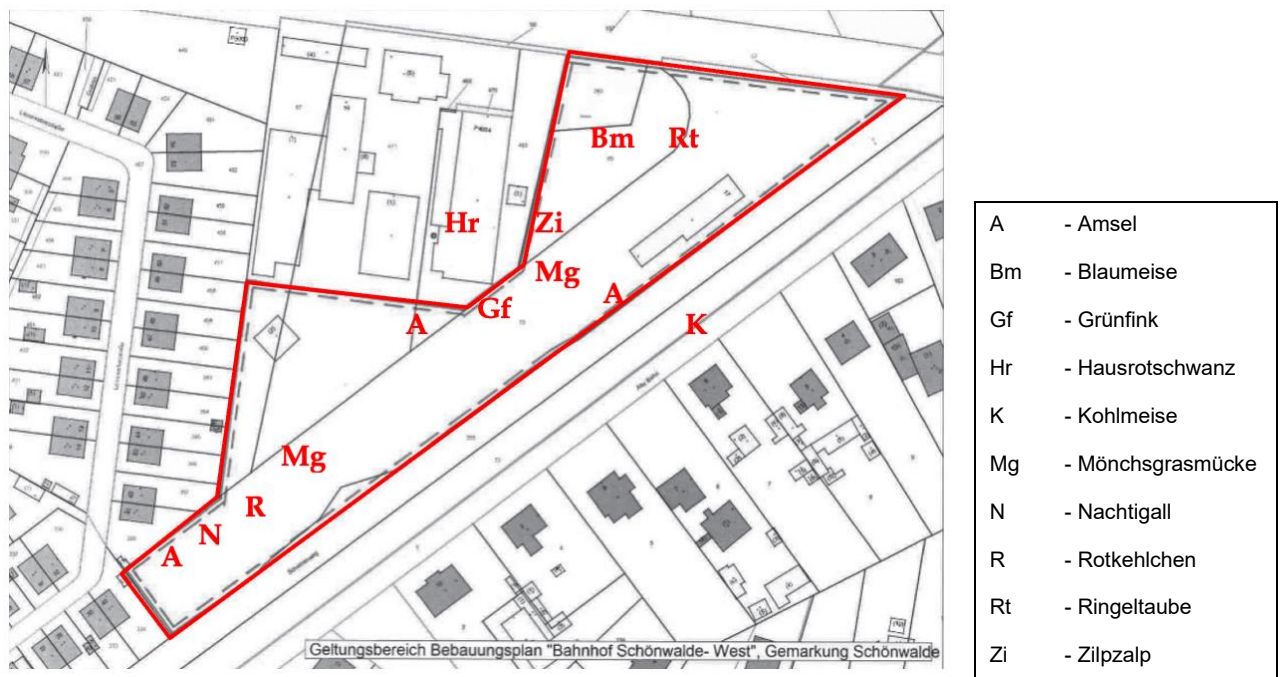


Abbildung 3: Darstellung der Brutvogelreviere

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die Niststätten der Blaumeise (Baumhöhlen) ganzjährig geschützt, da sie über mehrere Jahre genutzt werden. Gleiches gilt für die beiden hier festgestellten Randsiedler Kohlmeise (Baumhöhlen) und Hausrotschwanz (Gebäudenischen).

Reptilien

Reptilien, mit Schwerpunkt auf der europarechtlich streng geschützten Zauneidechse, wurden in Anlehnung an die methodischen Empfehlungen von Schulte et al. (2015), Hachtel et al. (2009) und Schneeweiß et al. (2014) an 6 Tagen, bei warmer ($>18^{\circ}\text{C}$) und sonniger Witterung untersucht. Die Nachsuchen erfolgten temperaturabhängig ab einer Mindesttemperatur von 18°C und keiner höheren als ca. 25°C Lufttemperatur. Dabei sind geeignete Bereiche gezielt abgegangen worden.

Die späten Termine im Juli und August dienen vor allem der Feststellung von Fortpflanzungsnachweisen durch die Beobachtung gerade geschlüpfter Jungtiere. Nachsuchen nach dem Schlupf der Jungtiere erhöhen die Nachweiswahrscheinlichkeit, vor allem bei Flächen mit einer geringen Bestandsgröße, deutlich.

Es erfolgte innerhalb des Untersuchungsgebiets kein Nachweis der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

Ursächlich für das Fehlen der Art können einerseits mangelnde Ansiedlungsmöglichkeiten für einen fortpflanzungsfähigen Bestand durch die Vornutzung des als Lebensraum geeigneten Teilbereichs sein, die zu geringe Flächengröße oder das Fehlen notwendiger Kleinstrukturen. Darüber hinaus entspricht der Bahndamm aufgrund der hohen Beschattung und dem Fehlen geeigneter Strukturen nicht dem Lebensraum der Zauneidechse.

3.6 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die potenzielle natürliche Vegetation²² ist die Vegetation, die sich ohne menschliche Tätigkeit, aber unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Standortbedingungen einstellen würde. Dieses ist von den jeweiligen Bodenbedingungen, insbesondere von der Nährstoffsituation und den Wasserverhältnissen abhängig. Ein Vergleich der potenziellen natürlichen Vegetation mit der realen Vegetation ermöglicht es, Rückschlüsse auf die Naturnähe des Vegetationsbestandes zu ziehen und gleichzeitig Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Im Plangebiet würde sich die „potenziell natürliche Vegetation“ als Schattenblumen-Buchenwald darstellen.

Die aktuelle Vegetation weicht im konkreten Fall von der potenziell natürlichen ab. Zur Ermittlung des derzeitigen Zustands erfolgte im August 2021 eine Begehung und die Einstufung des Bestandes gemäß der Biotoptypenliste Brandenburg (2011)²³ mit einer zeichnerischen Darstellung im Situationsplan (Anhang Plan 1 "Biotoptypen").

Das Plangebiet lässt sich nutzungsbezogen in zwei Teilbereiche gliedern. Der nördliche Teil grenzt unmittelbar an die Mühlenbecker Chaussee und charakterisiert sich durch die gepflasterte Buswendeschleife (**OVSP**) samt Haltestelle, die von regelmäßig gepflegten, aber

²² BfN (2024): Floraweb. Vegetationskarte. Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV). Zugriff 28.10.2024

²³ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam.

artenarmen Zier- bzw. Parkrasen (**GZA**) umgeben ist. Hier finden sich u. a. vereinzelt Breitwegerich (*Plantago major*), Gewöhnliche Graukresse (*Berteroa incana*) und Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*). Beidseitig der gepflasterten Straße finden sich unbefestigte, ausgefahrene Bereiche offenen Bodens (**RRS/RRG**). Weiter südlich schließt das alte Bahnhofsgebäude mit eigenem Parkplatz (**OVPO**) an. In dem Gebäude wird ein Café betrieben. Das Gebäude ist von einem Hausgarten (**PGE**) mit Pool umgeben und vom restlichen Grundstück durch einen Holzlattenzaun und eine Hecke getrennt. Nördlich umgibt eine Staudenflur (**GSMR**) den Parkplatz am Café. Diese ist als artenreich zu beschreiben und setzt sich neben Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Großer Brennnessel (*Urtica dioica*) aus Gewöhnlichem Natternkopf (*Echium vulgare*), Gemeinem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wilder Möhre (*Daucus carota*), Gewöhnlicher Graukresse, Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnlichem Löwenzahn und Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) zusammen.

Unmittelbar anschließend befindet sich ein Feldgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzen (**BFMH**), welches den Untersuchungsraum von der Mühlenbecker Chaussee aus abschirmt. Hier stehen Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*) und Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), die Schwarzen Holunder (*Sambucus nigra*), Eingrifflichen Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) überschirmen. Zusätzlich findet sich hier die Verjüngung von Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Winter-Linde und vereinzelt Stiel-Eiche und Silber-Weide (*Salix alba*). Insgesamt ist der Bereich rund um das Feldgehölz stark durch nitrophile Arten geprägt.

Nach Westen geht das Feldgehölz in ein Laubgebüsch aus nicht heimischen Arten (**BLMN**) über. Dieses stellt sich als mehrjähriger Wiederaustrieb von Pioniergehölzen aus zwischenzeitlich gerodeten Altbaumstubben, v. a. Eschen-Ahorn (*Acer negundo*), Pappel (*Populus spec.*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*), dar. Ganz vereinzelt sind abgängige oder bereits abgestorbene Obstbäume, u. a. Kirsche und Pflaume, in dem dichten Aufwuchs festzustellen. Randlich zum Nachbargrundstück vorgelagert steht strauchiger Aufwuchs aus Schneebeere sowie Aufwuchs von Spitz-Ahorn, Eschen-Ahorn und Weide. In der Krautschicht finden sich neben Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*) u. a. Jakobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*), Spierstrauch (*Spiraea spec.*) und Gemeiner Beifuß.

Zur angrenzenden Einfahrt ist der Bestand durch eine einjährige Ruderalflur (**RSSV**) begrenzt, die zum Zeitpunkt der Kartierung frisch gemäht und hauptsächlich durch aufwachsenden Giersch (*Aegopodium podagraria*) geprägt war. Diese entwickelt sich entlang des Feldgehölzes zur einer ruderalen Staudenflur (**RSBxG**) bestehend aus Gemeinem Beifuß, Kompasslatte (*Lactuca serriola*), Gewöhnlichem Natternkopf, Graukresse, Großer Brennnessel, Kanadischer Goldrute und Wilder Möhre.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes stellt sich als Frischwiese (**GMFA**) dar. Teils großflächig sind hier Bestände des Gewöhnlichen Seifenkrauts (*Saponaria officinalis*) und der Kanadischen Goldrute. Darüber hinaus sind Landreitgras, Große Brennnessel, Jakobs-Greiskraut, Distel, Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Gewöhnliches Leinkraut (*Linaria vulgaris*) und Oregano (*Origanum vulgare*) anzutreffen. Durchsetzt ist die Wiese mit einzelnen Gehölzinseln (**BEGHJ**) aus Eingriffeligem Weißdorn, Hänge-Birke und Eschen-Ahorn. In der gesamten

Fläche verteilt findet sich darüber hinaus vereinzelt Verjüngung von Stiel-Eiche, Eschen-Ahorn, Mirabelle (*Prunus syriaca*) und Spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*). Die südwestliche Ecke des Grundstücks wird von einer Baumgruppe (**BEGHA**) aus zwei alten und mehrstämmigen Stiel-Eichen sowie vereinzelt Eschen-Ahorn und Hänge-Birke eingenommen.

Parallel zur Bahnstrecke hat sich ein Feldgehölz-Band (**BFMH**) entwickelt, welches sich aus Spitz-Ahorn, Stiel-Eiche, Hänge-Birke (*Betula pendula*) und vereinzelt Winter-Linde und Eschen-Ahorn zusammensetzt. Zum Bahnhofsgelände findet sich ein Brombeer-Dickicht (**BLMH**), welches das alte Grundstückstor und die Überreste eines Zauns einrahmt. Hier findet sich auch eine ruderale Wiese (**GMRAO**) auf schotterartigem Substrat, die als artenarm zu beschreiben ist. Zu finden sind dort neben Einjährigem Berufskraut (*Erigeron annuus*), Graukresse, Natternkopf, Weißer Steinklee und vereinzelte Exemplare der Gemeinen Nachtkerze (*Oenothera biennis*).

Die westliche Spitze des Plangebiets gehört zum Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16 und ist räumlich sowie eigentumsrechtlich verbunden mit dem benachbarten Gewerbegebiet. Vom übrigen Plangebiet ist es durch einen Zaun getrennt. Es wird derzeit als Garten (**PGE**) genutzt und ist mit Einzelbäumen und einem eingeschossigen Gebäude sowie einem Schornstein bestanden.

Im Plangebiet befinden sich einzelne Teilbereiche, auf denen ein dichter Bestand der kanadischen Goldrute gewachsen ist (**RSBS**).

Tab. 4: Festgestellte Biotoptypen im Plangebiet und seinem direkten Umfeld

Zahlen Code	Buchstaben Code	Biotoptyp Brandenburg	Schutz
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren			
<u>vegetationsfreie und -arme Rohbodenstandorte (Deckungsgras < 10%)</u>			
03110	RRS	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	-
03130	RRG	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	-
<u>rudernale Pionier-, Gras- und Staudenflur</u>			
03239	RSSV	sonstige einjährige Ruderalfluren	-
032402	RSBXG	zwei- und mehrjährige rudernale Stauden und Distelfluren	-
03244	RSBS	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten	-
Gras- und Staudenfluren			
<u>Frischwiesen und Frischweiden</u>			
051122	GMFA	Frischwiese, verarmte Ausprägung	-
0511321	GMRAO	rudernale Wiese, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzdeckung)	-
<u>Staudenfluren und -säume</u>			

Zahlen Code	Buchstaben Code	Biotoptyp Brandenburg	Schutz
051421	GSMR	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	-
<u>Zierrasen/ Scherrasen</u>			
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	-
Laugebüsch, Feldgehölze, Allen, Baumreihen und Baumgruppen			
<u>flächige Laubgebüsche</u>			
071021	BLMH	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	-
071022	BLMN	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	-
<u>Feldgehölze</u>			
071131	BFMH	Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölze	(§)*
<u>Solitärbäume und Baumgruppen</u>			
0175311	BEGHA	einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	-
0715313	BEGHJ	einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)	-
Biotope der Grün- und Freiflächen			
<u>Gärten und Gartenbrachen, Grabeland</u>			
10111	PGE	Gärten	-
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen			
<u>Straßen</u>			
12611	OVSP	Pflasterstraßen	-
<u>Parkplätze</u>			
12641	OVPO	Parkplätze, nicht versiegelt	-
12642	OVPT	Parkplätze, teilversiegelt	-
<u>Wege</u>			
12654	OVVV	versiegelter Weg	-
<u>Bahnanlagen</u>			
126612	OVGAS	Gleisanlage außerhalb der Bahnhöfe, überwiegend mit Schotterunterbau	
126631	OVGRG	Bahnbrache mit Gehölzaufwuchs	-
126632	OVGRO	Bahnbrache ohne Gehölzaufwuchs	-

** Unter einen Schutz nach § 32 BbgNatSchG fallen Feldgehölze mit einer Fläche > 1.000 m², wenn sie den Einstufungskriterien der Restbestockungen natürlicher Waldgesellschaften oder Bruchwäldern entsprechen, sowie Feldgehölze trockenwarmer Standorte > 400 m², die mindestens zu 50 % vegetationskundlich zu einer der unter 07103, 08200 oder 08210 genannten Pflanzengesellschaften zuzuordnen sind. Beides trifft auf den in Wandlitz kartierten Biotoptyp BFMH nicht zu, wodurch sich kein Schutz nach § 32 BbgNatSchG ergibt.*

3.7 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des alten Bahnhofs derzeit weitgehend unbebaut. Südwestlich des Bahnhofsgebäudes befinden sich jedoch versiegelte Flächen, die durch die fortschreitende Sukzession ungleichmäßig mit Humusaufgaben überdeckt sind. Im Bereich südlich des benachbarten Gewerbegrundstücks steht innerhalb des Plangebiets ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit Schornstein.

Anhand historischer Luftbilder²⁴ lässt sich bis in die 1950er eine Nutzung durch das nördlich anschließende Gewerbegebiet im südlichen Teilbereich sowie Gleisanlagen im Osten des Plangebietes erkennen. Diese Nutzungen verschwanden bis zu den 1990er Jahren. Bis heute sind im Süden noch Teile der alten Gleisanlagen sowie Geländeüberformungen, die auf einen alten Bahndamm hindeuten, vorhanden.

Insgesamt ist das Gebiet trotz ausbleibender Nutzung und fortschreitender Sukzession als anthropogen geprägt zu bewerten.

Der Versiegelungsgrad liegt gemäß Biotopkartierung bei ca. 16 %.

Planungsrechtlich wären auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Birkenstraße" sowie gemäß einer Einschätzung nach § 34 BauGB bereits Bebauungen und Flächenversiegelungen in größerem Umfang zulässig. Die entsprechende Flächengröße umfasst ca. 5.615 qm und entspricht einem zusammengefassten Versiegelungsgrad von etwa 50 %.

3.8 Schutzgut Boden

Geologie / Boden

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim befindet sich das Plangebiet im Westbarnim.

Den Darstellungen der Geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe²⁵ zufolge handelt es sich um Ablagerungen, die durch Schmelzwasser (Sander) entstanden sind. Diese bestehen aus fein- und mittelkörnigem, z. T. schwach grobkörnigem Sand. Die im Norden an den Geltungsbereich anschließenden Flächen zeichnen sich durch ihre Moorbildungen aus. Dort liegen sandiger Humus bzw. Sand-Humus-Mischbildungen über Seen-

²⁴ Landesvermessung Geobasisinformationen Brandenburg (LGB): Brandenburgviewer: Historische Daten.

²⁵ Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal
<https://geo.brandenburg.de/>, Internetzugriff 06.07.2024

und Altwassersanden, die sich aus meist schluffigem Fein- und Mittelsand sowie dünnen Lagen von Mudde, verschwemmtem Torf oder Humus zusammensetzen.

Bodenart

Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) stellt podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden dar, die überwiegend aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet aus kiesführendem Sand über Schmelzwassersand bestehen.

Eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind ist von den Bodenverhältnissen und der (landwirtschaftlichen) Nutzung abhängig und daher innerhalb des Siedlungsgebiets nicht relevant.

Der Fläche wird ein landwirtschaftliches Ertragspotenzial von vorherrschend < 30 zugeordnet. Die Feldkapazität wird mit <13 Vol.% als sehr gering eingestuft. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens und damit das Risiko für Schadstoffausträge in das Grundwasser sind infolgedessen sehr hoch.

Bestandsversiegelung

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden im Plangebiet verschiedene Bodenversiegelungen erfasst. Dazu zählen u. a. das Bahnhofsgebäude, ein Betriebsgebäude mit Schornstein, versiegelte und teilversiegelte Wege, eine Pflasterstraße in Form der Buswendeschleife und unterschiedlich beschaffene Parkplatzflächen.

Der Versiegelungsgrad beläuft sich auf etwa 16 % insgesamt.

Bodenbelastung / Altlasten

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans²⁶ liegt das Plangebiet auf einer sanierten Altlastfläche, d. h. zumindest die oberen Bodenschichten weisen Auffüllungen auf.

Im Rahmen aktueller, gezielter Untersuchungen der Bodenbelastungen im Plangebiet²⁷ wurde der westliche Teilbereich des Untersuchungsgebietes (die geplanten Flächen des WA 2 und WA 3) in 4 Rasterfelder eingeteilt. Innerhalb dieser Rasterfelder wurden 16 Bodenproben aus dem oberen Bodenbereich (0-0,5 m unter GOK) entnommen, zu 4 Bodenmischproben zusammengestellt und auf mögliche Schadstoffbelastungen geprüft.

Für 3 der 4 Mischproben ergab die Untersuchung keine Grenz- und Prüfwertüberschreitungen gemäß den Kriterien der Bundesbodenschutzverordnung BBodSchV Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG. Der untersuchte obere Bodenbereich dieser drei Rasterfelder ist daher als unbedenklich einzuschätzen.

Lediglich im Rasterfeld 3, welches das mittlere Drittel des geplanten Teilgebiets WA 2 umfasst, wurde eine Überschreitung des Grenz- und Prüfwerts für den Parameter Benzo(a)pyren ermittelt. Für Kinderspielflächen und Wohngebiete liegt der Grenzwert bei jeweils 0,5 bzw. 1 mg/kg

²⁶ Gemeinde Wandlitz (2020): Landschaftsplan - Karte 4 Grundwasserschutz.

²⁷ BRB Baugrunderkundung und Baustoffprüfung (2024): Prüfbericht Nr. 457/24W. Unveröffentlichtes Gutachten.

TS. Mit 1,2 mg/kg TS gilt der Messwert für Kinderspielflächen als deutlich überschritten und für Wohngebiete als geringfügig überschritten. Für die geplanten Nutzungen wird hier demzufolge ein Bodenaustausch erforderlich.

Kampfmittel

Für Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung vorzulegen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

3.9 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das wichtigsten Oberflächengewässer in der Umgebung des Geltungsbereichs sind der Mühlenbecker See im Nordwesten, in ca. 2,1 km Entfernung, und der ca. 2,8 km entfernt liegende Gorinsee im Nordosten.

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg³⁰ bei > 10 – 15 m unter der Geländeoberkante.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen^{28,27} wurden ebenfalls die Grundwasserverhältnisse wenige Meter unter GOK ermittelt. Grundwasser wurde dabei nicht angetroffen, jedoch wurden Annahmen zum GW-Flurabstand getroffen. Für das Untersuchungsgebiet wird vom eingebundenen TGA-Planer ein dauerhaft zur Verfügung stehender Abstand zum Grundwasser von 2 m angesetzt.

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans Wandlitz (2020) besteht in der Untersuchungsfläche eine hohe Grundwassergefährdung, die sich aus einem laut dieser Quelle sehr hohen Grundwasserstand und den sandigen Substraten ergibt.

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet und seinem Umfeld wird im Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz als sehr gering bis gering bzw. teilweise ohne Bewertung angegeben.²⁹

Gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) und den Vorgaben der Gemeinde Wandlitz ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Nach derzeitigen Erkenntnissen und den Ergebnissen der Bodenuntersuchung werden die im Untersuchungsgebiet natürlich anzutreffenden schwach schluffigen Sande als durchlässig und versickerungsfähig eingestuft. Weiter wird festgestellt, dass die Baugrundsituation eine freie

²⁸ BRB Baugrunderkundung und Baustoffprüfung (14.12.2021): Geotechnisches Gutachten Bahnhofsvorplatz.

²⁹ Gemeinde Wandlitz (2020): Landschaftsplan - Karte 5 Grundwasserneubildung

Entwässerung, z. B. über Mulden-Rigolen-Systeme, ermöglicht und das Regenwasser ohne zusätzliche Maßnahmen direkt in den sandigen Böden versickern kann.

Hochwasser

Die europäische Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (HWRM-RL)³⁰ regelt die Vorgaben für Hochwasserrisikomanagement und fordert die Erarbeitung von Gefahren- und Risikokarten, die Auskunft über Gebiete geben, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden können.

Der nächstgelegene Mühlenbecker See und der Gorinsee stellen keine Gewässer mit Hochwasserrisiko im Sinne der HWRM-RL dar.

Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 4,1 km entfernt in Basdorf.

Östlich befinden sich in ca. 6,7 km Entfernung die Trinkwasserschutzgebiete Schönow und Zepernick. Das Wasserschutzgebiet Stolpe, mit der Fassung Birkenwerder, befindet sich ca. 8,5 km entfernt in westlicher Richtung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einer sanierten Altlastenfläche.

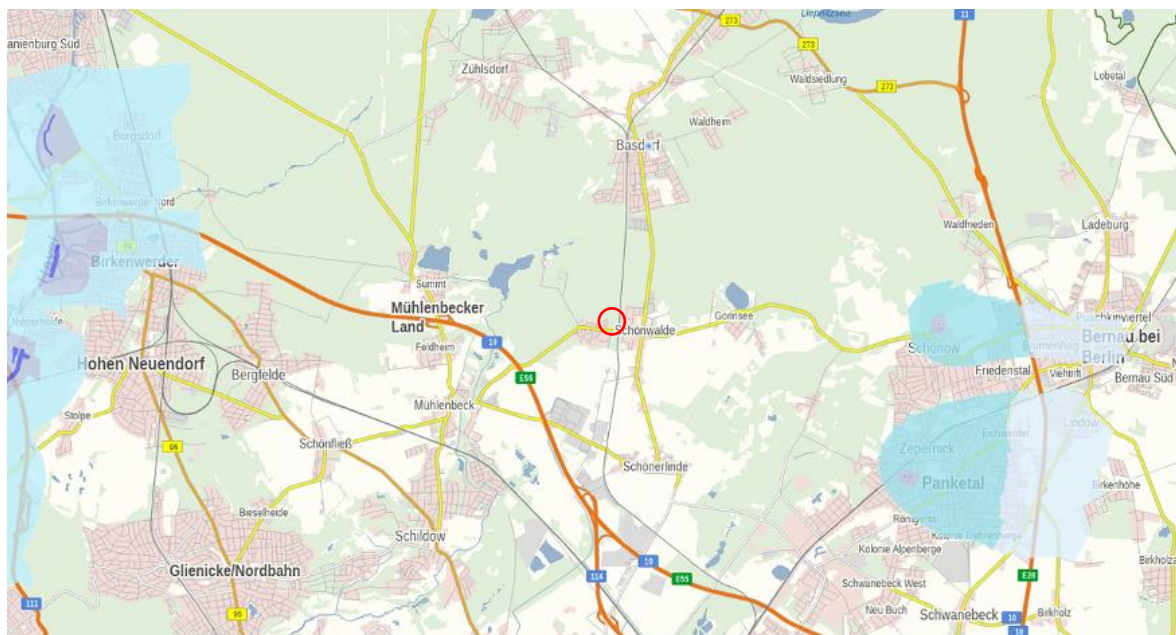


Abbildung 4: Trinkwasserschutzgebiete (Quelle: Geoportal Landkreis Wandlitz)

³⁰ Landesamt für Umwelt Brandenburg: Fachdaten in APW Auskunftsplattform Wasser, Zugriff 15.08.2024.

3.10 Schutzgut Luft

Hauptverursacher von Beeinträchtigungen der Luftqualität im Planungsraum ist der Kfz-Verkehr. Zu nennen ist hier die Mühlenbecker Chaussee sowie die Hauptstraße, die jedoch nicht bis zum Geltungsbereich wirkt. Beide sind von Durchgangsverkehr geprägt.

Kennwerte zu verkehrsbezogenen Werten der lufthygienischen Belastung wie Feinstaub (PM₁₀) oder Stickstoffdioxid (NO₂) liegen nicht vor. Als relevante Grenzwerte werden für eine Überschreitung von PM₁₀- und NO₂-Konzentrationen im Jahresmittel von 40 µg/m³ genannt. Die über den Tag gemittelten Immissionsgrenzwerte betragen für PM₁₀ und NO₂ jeweils 50 µg/m³ und 200 µg/m³ bei jeweils 35 und 18 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr.³¹

Die Überwachung der Luftqualität in Brandenburg erfolgt durch ein automatisches Luftgütemessnetz nach EU-weiten Vorgaben auf Basis einer vom brandenburgischen Umweltminister bestätigten Konzeption. In Schönwalde befindet sich keine der Brandenburger Messstationen. Die nächstgelegene Station (Verkehr) liegt in Bernau, ca. 10 km westlich des Plangebiets in einer städtischen Stationsumgebung, an einer Hauptverkehrsstraße.

Kontinuierlich gemessen werden dort PM_{2,5}, PM₁₀, Stickstoffdioxide und Stickoxide.

Der Jahresmittelwert für 2019³² von Stickstoffdioxid (NO₂) liegt dort bei 23 µg/m³ und für Feinstaub PM₁₀ bei 21 µg/m³. Die Grenzwerte von Stickstoffdioxid werden nicht überschritten, bei Feinstaub PM₁₀ liegen die Werte an 20 Tagen höher als der Tagesmittelwert von 50 µg/m³.

Die Werte der Messstation Bernau liegen in einem stärker durch Verkehr belasteten Bereich als das Plangebiet. Aufgrund des vergleichbar Vegetationsflächenanteils und der weitgehend lockeren Bebauung ist im Plangebietsumfeld von einer geringen Bestandsbelastung zu rechnen.

Im Norden von Schönwalde an der Hauptstraße befindet sich eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß BImSchG, die dem KfZ-Recycling dient. Aufgrund der Entfernung von ca. 1,2 km zum Plangebiet, ist nicht mit einer Belastung durch den Betrieb für das Plangebiet zu rechnen.

3.11 Schutzgut Klima

Das Gemeindegebiet Wandlitz befindet sich gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz am Südrand des Mecklenburgischen Übergangsklimas, wo das Klima bereits kontinental geprägt ist, die maritimen Einflüsse jedoch noch wahrnehmbar sind. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,2°C. Der durchschnittliche Jahresniederschlag liegt bei 546 mm und verteilt sich ungleichmäßig auf die einzelnen Monate. Seine Lage am Nordwestrand des Barnim macht das Gebiet etwas niederschlagsreicher.

³¹ Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV).

³² Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (2019): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2019, LfU, Potsdam

Der Untersuchungsraum wird gemäß Landschaftsplan Wandlitz aufgrund des Nutzungszusammenhangs mit dem benachbarten Gewerbegebiet und der gewidmeten Bahnfläche dem Industrie-, Gewerbe- und Verkehrs-Klimatop zugewiesen. Bioklimatisch verfügt dieses Klimatop in der Regel über negative Auswirkungen, da die erhöhten thermischen Emissionen als Belastungsfaktor für das Wohlempfinden des Menschen gelten.

Aufgrund des hohen Grünanteils und der überwiegend geringen Bestandsversiegelung im Bestand erwärmt sich tatsächlich die Plangebietsfläche tagsüber jedoch gar nicht so stark und kann sich der kleinklimatischen Situation des Umlands anpassen. Aufgrund der Nichtnutzung des gesamten südlichen und südwestlichen Bereichs der Fläche ist davon auszugehen, dass die Schadstoff- und Immissionsbelastung realistisch als gering eingestuft werden kann.

3.12 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine „Veränderung des Landschaftsbildes“ bezeichnet jede sichtbare „Andersartigkeit“. Der Begriff „Landschaft“ legt implizit die Interpretation natürlicher oder naturhafter Strukturen nahe. Das im Bewertungskonzept zu berücksichtigende „Landschaftsbild“ ist nach Köppel et al. (1998)³³ die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Je mehr Naturelemente ein Siedlungsraum aufweist, desto positiver wird er von einem Großteil der Erholungssuchenden wahrgenommen und gewinnt an Attraktivität.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes charakterisiert sich durch eine Buswendeschleife in Form einer Pflasterstraße mit Altbäumen, Rasenflächen und Blickbeziehung auf das ehemalige Bahnhofsgebäude aus Backstein. Daran westlich anschließend befindet sich ein dichter Gehölzbestand, der visuell stark durch die unterschiedlichen Wuchshöhen der Gehölzarten geprägt wird und keinen Blick von der Mühlenbecker Chaussee auf den übrigen Teil des Plangebiets ermöglicht. Eine aktive Flächennutzung findet in dem übrigen Teil des Plangebiets aktuell nicht statt. Diese Flächen werden überwiegend von Gras- und Staudenfluren mit vereinzelten kleinen Gehölzinseln dominiert.

Weite Sichtbeziehungen quer über das Grundstück sind aufgrund der Vegetation kaum gegeben. Die älteren Bestandsbäume sind überwiegend hochwüchsig, wodurch u. a. die Baumreihen und -gruppen entlang der Gleise und im Süden des Plangebietes einen starken Kulissen effekt besitzen. Sie verbergen die Gleisanlage im Osten sowie die direkt angrenzende und umliegende Wohnbebauung an der gegenüberliegenden Straße „Alte Bahn“. Der mit dem benachbarten Gewerbegebiet verbundene Gartenbereich des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16 ist durch einen Zaun mit Sichtschutzmatten vom übrigen Plangebiet abgegrenzt. Der ca. 15 m hohe Schornstein hinter dem Betriebsgebäude auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16 tritt aus vielen Perspektiven kaum hervor, weil die vorhandenen Gehölze ihn kaschieren.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie durch eine im Nordwesten angrenzende zweistöckige Gewerbeeinheit geprägt. Die Mühlenbecker

³³ Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

Chaussee wirkt als Hauptverkehrsstraße akustisch und visuell störend. Von den angrenzenden Bahngleisen gehen aktuell keine visuellen oder akustischen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet aus.

3.13 Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist der Oberbegriff für die Vielfalt der Ökosysteme, der Lebensgemeinschaften, der Arten und der genetischen Vielfalt innerhalb einer Art. Das Schutzgut Biologische Vielfalt wird durch die besondere Berücksichtigung des europäischen und nationalen Schutzgebietssystems, der Biotopverbundsysteme und Verbundplanungen, der geschützten Kleinstrukturen (z. B. Einzelbiotope) sowie der Arten mit einem besonderen Schutzbedürfnis belegt. Der Grad der Gefährdung („Rote Liste“) kann als Indikator für die Bedeutung einer Art oder eines Biotoptyps für die Biologische Vielfalt herangezogen werden.

Auf der Ebene der kommunalen Planung sind die auf dieser kleinteiligen Ebene auftretenden Aspekte der Biologischen Vielfalt zu berücksichtigen. Dazu können geschützte Biotope, Pflanzen und Tiere gehören.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb, jedoch in der räumlichen Nähe von naturschutzrechtlichen Schutzgebietsgrenzen, im konkreten Fall von einem Landschaftsschutzgebiet. Gefährdete Pflanzenarten oder Biotope kommen im Plangebiet nicht vor.

Wegeverbindungen und die sie begleitenden Vegetationsstrukturen können für die biologische Vielfalt eine Rolle spielen, jedoch ist das Plangebiet lediglich an seiner Nordostseite erschlossen, es führen keine Wegeverbindungen durch das Plangebiet. Die einzigen Wegeverbindungen im Nahbereich stellen die Bahngleise und die Mühlenbecker Chaussee außerhalb des Plangebiets dar.

Das fachgutachterlich festgestellte Artenspektrum lässt auf einen geringen Wert der Plangebietsstrukturen für die biologische Vielfalt schließen.

Den vorhandenen Gehölzstrukturen ist ein grundsätzlicher Wert für den kleinräumigen Biotopverbund beizumessen.

3.14 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des Großschutzgebiets Naturpark Barnim (3246-701)³⁴.

Zweck des Naturparks ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg.

Die Einrichtung des Naturparks dient insbesondere

- der Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Barnim, mit der Vielzahl unterschiedlich, stark miteinander verzahnter Landschaftselemente

³⁴ Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 24.09.1998 (ABl./98, [Nr. 48], S.984)

sowie kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvoller und vielgestaltiger Landschaftsstrukturen, v. a. typischer Dorfbilder und Alleen,

- der Pflege und Entwicklung naturraumtypisch ausgebildeter, vielfältiger Lebensräume mit einer Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten,
- der Bewahrung und Entwicklung eines Biotopverbundsystems von Berlin und Brandenburg,
- dem Erhalt traditioneller umweltverträglicher, nachhaltiger Nutzungsformen
- der Förderung der Umweltbildung und Umwelterziehung und
- der länderübergreifenden Entwicklung des Barnim als bedeutendes Gebiet für die naturnahe Erholung im Randbereich von Berlin.

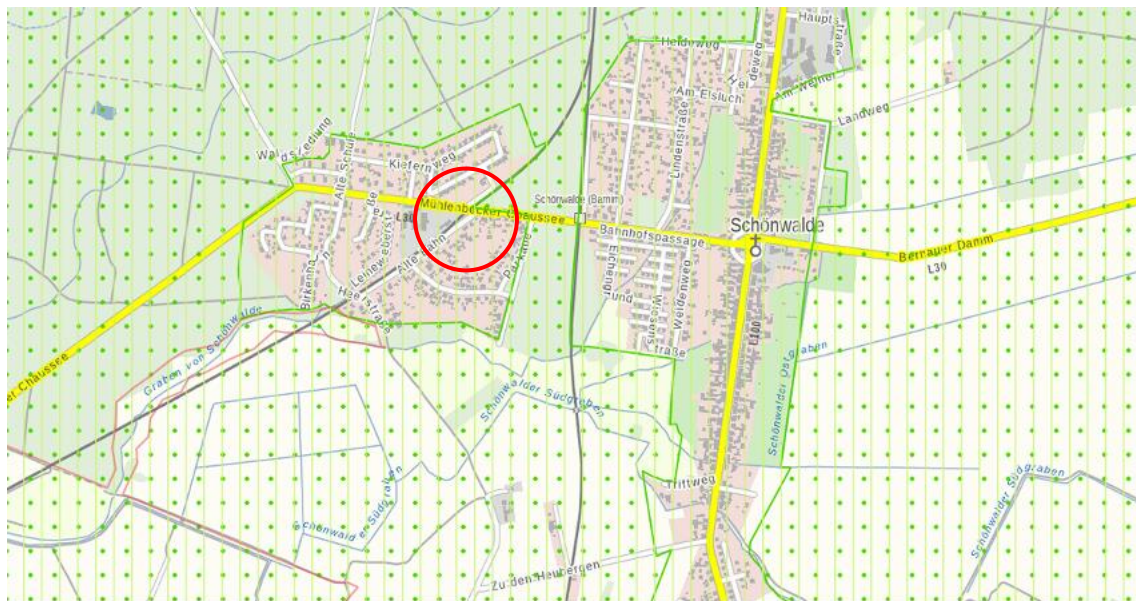


Abbildung 5: Schutzgebiete Naturpark (Linien) und LSG (Punkte) (Quelle: Geoportal Landkreis Wandlitz)

An die nordöstliche Ecke des Geltungsbereichs angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Westbarnim³⁵.

Gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung dient das Gebiet der Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Bewahrung der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes. insbesondere

- eines typischen Ausschnittes der Jungmoränenlandschaft des norddeutschen Tieflandes mit ihrem Mosaik aus Abflussrinnen, Mooren, Söllen, Sanderflächen und Binnendünen sowie den Hügeln der Grundmoränen in ihrer typischen Ausbildung und

³⁵ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10.07.1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

- des Wechsels von großen Waldgebieten, eingelagerten Stand- und Fließgewässern und der in unterschiedlicher Weise landwirtschaftlich genutzten Offenlandschaft mit ihren charakteristischen Kleinstrukturen.

Weiterhin ist die Erhaltung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin sowie die Entwicklung des Gebietes im Hinblick auf eine nachhaltige und naturverträgliche Landnutzung angestrebt.

Verboten sind nach § 4 folgende Handlungen:

- die nachteilige Veränderung, Beschädigung oder Zerstörung von Trockenrasen, Zwergstrauchheiden, insbesondere in ihrer regionaltypischen Ausprägung als trockene Sandheiden, und Binnendünen,
- das Umbrechen von Niedermoorstandorten oder die Beeinträchtigung in anderer Weise,
- die nachteilige Veränderung, Beschädigung oder Zerstörung der Kleingewässer und
- die Beschädigung oder Beseitigung der Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Alleen, Streuobstbestände, Gebüsche, Feld- oder Ufergehölze oder Ufervegetation sowie Findlinge oder Lesesteinhaufen.

Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebietes zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderzulaufen, bedürfen einer Genehmigung.

Zur Pflege- und Entwicklung sind in § 6 u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

- Förderung der Anlage und Pflege von Hecken, Obstreihen, Streuobstflächen, Alleen, Kopfweiden, Lesesteinhaufen, Waldrändern, Feldrainen, Flurholzinseln, Solitärbäumen und anderer Strukturelemente der Landschaft
- die Erhaltung und Wiederherstellung der artenreichen Feuchtwiesen durch Pflege der Grünlandstandorte, insbesondere durch Entbuschungen, Mahd bzw. Weide,
- das Anstreben der Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Offenflächen nährstoffarmer Standorte wie Trockenrasen, Sandheiden und Sandfluren sowie
- der Schutz störungsempfindlicher Lebensgemeinschaften und Arten mit großen Arealsprüchen vor Beunruhigung jeder Art.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nicht innerhalb oder in direkt unmittelbarer Umgebung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem direkten Umfeld sind keine Naturdenkmale vorhanden.

3.15 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

In der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in der Bauleitplanung die Themen Wohnen, Erholung und Gesundheit von Belang.

Wohnen

Eine Wohnnutzung findet innerhalb des Plangebietes aktuell nicht statt.

Das Plangebiet ist größtenteils von Wohnsiedlungsflächen umgeben und im Nahbereich v. a. von Ein- und Zweifamilienhäusern mit Gärten geprägt. Eine Ausnahme bildet das Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16, auf welchem ein Gewerbehof betrieben wird. Das alte Bahnhofsgelände innerhalb des Plangebiets wird von einem Gastronomiebetrieb (Café und Catering) genutzt.

Erholung

Das Plangebiet wird derzeit nicht zu Erholungszwecken genutzt. Einrichtungen, die der Erholungsnutzung dienen könnten, sind nicht vorhanden. Aufgrund des dichten Gehölzbestands v. a. im Norden, der teils hohen, krautigen Vegetation im Zentrum sowie im Süden und aufgrund fehlender Wegeverbindungen zu den umliegenden Straßen und Grundstücken, eignet sich das Gebiet nicht für Spaziergänger und Wanderer. Hinweise auf eine Nutzung als Auslaufgebiet für Hunde waren ebenfalls nicht ersichtlich.

Gesundheit (Lärm / Verkehr / Emissionen)

Beeinträchtigungen durch Lärm ergeben sich aktuell v. a. durch die im Norden unmittelbar angrenzende Mühlenbecker Chaussee, die die primäre Zuwegung zur Landesstraße 100 durch Schönwalde darstellt sowie durch den Gewerbebetrieb auf dem Nachbargrundstück Mühlenbecker Chaussee 16 sowie durch den zukünftigen Lärm der Schienenwege.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, welche jedoch vorwiegend Aussagen für den Prognose-Planfall trifft und nicht explizit zur aktuellen Lärm-Bestandssituation³⁶. Untersucht wurden

- die künftige Verkehrslärmbelastung auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenlärm aus der Umgebung,
- die Auswirkungen durch den planbedingten Mehrverkehr (Straßenlärm) auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie
- die Auswirkungen des Gewerbelärms aus der Umgebung und aus den gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die Ergebnisse und Erläuterungen dazu sind dem Kapitel III.3.5 zu entnehmen.

3.16 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich gemäß der Denkmalliste des Landkreises Barnim keine Baudenkmale.

³⁶ Peutz (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde vom 08.07.2025.

Auch Bodendenkmale liegen nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes. Ein Bodendenkmal (Nr. 40672) befindet sich in ca. 140 m Entfernung, südlich des Plangebietes.

3.17 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für Teilflächen des hier gegenständlichen Plangebiets stellt der rechtskräftige Bebauungsplan "An der Birkenstraße" ein eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Die planungsrechtliche Einschätzung des übrigen Plangebiets gemäß § 34 BauGB durch die Gemeindeverwaltung ergibt eine derzeitige Bebaubarkeit bis zu einer GRZ von 0,3 (zzgl. einer Überschreitung für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO um bis zu 50 %).

Bei einem gänzlichen Ausbleiben der Planungsumsetzung würde die Fläche ohne Nutzung weiter brach liegen und die Sukzession auf der Fläche fortschreiten. Perspektivisch dürfte sich ein Vorwald aus einer Mischung verschiedener Baumarten bis hin zum Wald entwickeln. Invasive Pflanzenarten wie bspw. Landreitgras, Kanadische Goldrute, Robinie und Eschen-Ahorn würden zumindest zeitweise flächenhaft dominieren. Eine Wertsteigerung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wäre damit nicht zwangsläufig verbunden.

3.18 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen. Für einige Wertaspekte wird auf Kenntnisse über die aktuelle Projektplanung zurückgegriffen, auch wenn der Bebauungsplan formal keinen konkreten Vorhabenbezug hat.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben.

3.18.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Folgenden wird die sich aus der faunistischen Untersuchung abzuleitende Betroffenheit erörtert. Ausführliche Erläuterungen zu den artenschutzrechtlichen Folgen und den sich daraus ergebenden Erfordernissen erfolgen in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung gehen vielfältige, v. a. vegetationsgeprägte Lebensraumstrukturen geschützter Vogelarten und von Fledermäusen im Bereich des neuen Wohngebietes, Gewerbegebiets und Parkplatzes verloren.

Zudem wird es in der Bauzeit durch Geräusche und visuelle Effekte zu Störungen kommen. Die Auswirkungen sind aber zeitlich und örtlich begrenzt.

Erhebliche Beeinträchtigungen in Form von Verletzungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen während der Bauphase sind nicht zu erwarten, da Gehölzbeseitigungen bzw. Fällungen von Bäumen gemäß § 39 BNatSchG während der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September verboten sind. Winterquartiere von Fledermäusen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Grundsätzlich sollen jedoch sämtliche Bäume (mit Höhlenpotenzial) unmittelbar vor der Fällung nochmals fachgutachterlich auf eine Besiedelung durch Baumhöhlenbrüter bzw. Fledermäuse überprüft werden, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen und das Vorkommen von ganzjährig geschützten Lebensstätten aktuell zu prüfen und ggf. zu beziffern, um daraufhin - falls erforderlich - ausreichenden Ersatz schaffen zu können.

Bei dem im Untersuchungsgebiet festgestellten Artenspektrum handelt es sich ausschließlich um verbreitete, an Gehölzbestände, u. a. in Siedlungsgebieten, gebundene Vogelarten sowie Höhlenbrüter (Bäume und Gebäude), die gemäß fachgutachterlicher Einschätzung während der Baumaßnahme in umliegenden Flächen Ansiedlungsmöglichkeiten finden bzw. dort siedeln können.

Anlage-/Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplanten Neubauten der Wohnbebauung werden aufgrund der offenen Bauweise voraussichtlich nur eine sehr geringe Barriere- bzw. Zerschneidungswirkung auf die derzeit vernetzten Teillebensräume auch mit dem Plangebietsumfeld entfalten. Allerdings führt die festgesetzte Lärmschutzwand am südöstlichen Rand der neuen Wohngebiets-Teilfläche WA 2 entlang der Bahntrasse zu einer möglichen Zerschneidung von Lebensraumstrukturen für mehrere Kleintierarten. Gleichsam führen zu erwartende Baumfällungen voraussichtlich zu Verlusten ganzjährig geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen). Durch die Bebauung des Plangebietes und den damit verbundenen Vegetationsflächenverlust ist auch eine **zumindest temporäre** Reduzierung der Besiedlung angrenzender Flächen durch Brutvögel nicht auszuschließen.

Die Eingriffsauswirkungen sollen durch geeignete Maßnahmen bestmöglich vermieden, gemindert und dauerhafte Lebensstätten- sowie Lebensraumverluste vorzugsweise durch CEF-Maßnahmen kompensiert werden.

Einen wichtigen Vermeidungs- und entscheidenden Kompensationsbeitrag leisten die geplanten Grünfestsetzungen (u. a. extensive Begrünung von Dächern [im allgemeinen Wohngebiet 15 cm Substratschicht], Mindestdurchgrünung des Plangebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen, **Begrünung von Lärmschutzwänden**, Festsetzung von Grünflächen, Empfehlung einer Pflanzenliste mit vornehmlich heimischen, blüten- und insektenreichen Gehölzarten).

Quartiers- und Lebensstättenverluste werden durch entsprechende Ersatzquartiere und -nistkästen an Bestandsbäumen, -gebäuden und an den Neubauten vornehmlich innerhalb des Plangebiets kompensiert.

Um den fachgutachterlich benannten Kompensationsbedarf in Form teils großflächig zusammenhängender Hecken umsetzen zu können, werden externe Maßnahmen und Flächen gesichert.

3.18.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt in den meisten Bereichen des Plangebiets mindestens temporär zu einem großflächigen Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen und somit der Lebensraumstrukturen von Pflanzen und Tieren kommen. Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte flächige Vegetationsbestand innerhalb des Plangebietes während der Bauphase entfernt wird. Ausnahmen bilden Bereiche des Bahnhofsvorplatzes, der öffentlichen Grünflächen sowie der zum Erhalt vorgesehene Bereich des Bahnhofsgebäudes mit seinen Gartenflächen.

Als erheblich werden hier die Verluste von Bäumen und flächigen Gehölzen eingestuft. Diese können aufgrund der künftigen Flächennutzungsansprüche (v. a. für Wohnnutzung und Verkehrserschließung) nur teilweise im Plangebiet ersetzt werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen werden daher erforderlich.

Der Verlust von (zusammengefasst) überwiegend ruderalen Wiesen- und Staudenfluren wird als weniger erheblich eingeschätzt, weil aufgrund der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sowie auch im Zusammenhang mit der zu erwartenden Neugestaltung der künftigen Wohnquartiers-Freiflächen und der öffentlichen Grünfläche neue, strukturell gleichartige Lebensräume für Pflanzen im Plangebiet geschaffen und dauerhaft gesichert werden (Gartenflächen, Dachbegrünung).

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung deutlich verändern werden.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Vom Verlust sind keine geschützten Biotoptypen und keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten betroffen.

Verluste geschützter Bäume und Sträucher sind auf Grundlage der kommunalen Baumschutzsatzung prioritär im Plangebiet zu ersetzen.

3.18.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase werden Flächen in Anspruch genommen (z. B. durch Materiallager), die möglicherweise über den eigentlichen Eingriffsbereich hinausgehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die ggf. davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die zulässige Bebauung werden zukünftig dauerhaft Flächen genutzt, die teilweise bereits in der Historie einer intensiven Nutzung unterlagen. Das Baugebiet befindet sich dabei vollständig in einem nach § 34 BauGB zu beurteilendem Bereich. Der für den Bestand ermittelte bereits zulässige Versiegelungsgrad beträgt ca. 50 %, die aktuelle Planung wird zu einem Versiegelungsgrad insgesamt von ca. 67 % führen. Anlass hierfür gibt die Intention, erschlossene Siedlungsflächen effizient zu nutzen und insbesondere im Siedlungsinnen nachzudenken.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Realisierung der Planung nicht von erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche auszugehen.

3.18.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Gemäß § 1a BauGB gilt der Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Diesem Grundsatz wird durch die Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen im Innenbereich entsprochen.

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorhergehende Nutzung vorgeprägt. Es ist von flächendeckenden Auffüllungen auszugehen. Es sind keine Böden mit besonderer Funktionsausprägung oder Naturnähe betroffen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich bau- und anlagebedingt vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen im Bereich der zukünftigen Wohngebäude, Gewerbestellen, Zufahrten, Stellplatzflächen und des Bahnhofsvorplatzes. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen anschließend einen verringerten Bodenfunktionswert aufweisen. Grundsätzlich sollte der geplante Versiegelungsgrad auf das absolut notwendige Maß begrenzt werden.

Im Vergleich zum Bestand (ca. 16 %) erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen künftig erheblich (auf ca. 67 %), die künftig zulässige Versiegelung umfasst ca. 7.655 qm. Die Neuversiegelung ggü. dem Bestand (ca. 1.800 qm) beträgt ca. 5.855 qm.

Tab. 5: Künftig zulässige Versiegelung im Plangebiet

Teilflächenbezeichnung	Flächen in qm	GRZ	versiegelbare Fläche für HA in qm	GRZ max.	versiegelbare Fläche für NA in qm	versiegelbare Fläche ins- gesamt in qm
Allgemeine Wohngebiete						
WA 1	724	BKF*	378	(GR+50%)*	189	567
WA 2	2.430	0,3	729	0,6	729	1.458

WA 3	928	0,3	278	0,6	278	557
WA 4	2.200	0,3	660	0,6	660	1.320
Summe WA	6.282		2.045		1.856	3.902
		* Im WA 1 erfolgt eine Baukörperfestsetzung (BKF) am Bestandsgebäude, für Nebenanlagen sind in WA 1 maximal bis zu 50 % der Baufensterfläche zulässig.				
Eingeschränktes Gewerbegebiet	519	0,8	415	0,8	0	415
Öff. Straßenverkehrsfläche "Park&Ride"	1.205	0,9	1.085	0,9	0	1.085
Öff. Verkehrsfläche "Bhf.-Vorplatz"	1.430	0,9	1.287	0,9	0	1.287
Private Verkehrsfläche	966	1,0	966	1,0	0	966
Öff. Grünfläche	1.016	0,0	0	0,0	0	0
Gesamtes Plangebiet	11.418					7.655
verwendete Abkürzungen:						
GRZ: Grundflächenzahl, HA: Hauptanlagen (i.S.d. BauNVO), NA: Nebenanlagen (i.S.d. BauNVO), GR: Grundfläche						

Durch die geplante Neubebauung werden naturschutzrechtliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Eingriffsmindernd wirkt sich die Festsetzung aus, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Wege, Stellplätze und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, um auch in diesen Flächen gewisse Bodenfunktionen erhalten zu können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der zulässigen Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (z. B. infolge von Havarien oder dem Umgang mit Schadstoffen) zu erwarten.

3.18.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind aufgrund deren Fehlens bzw. deren Abstand zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass während der Bauphase Vorkehrungen getroffen werden, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers, z. B. durch bauzeitliche Schadstoffeinträge, vermeiden. Der Flurabstand des höchstgelegenen, festgestellten Wasserkörpers beträgt nach Informationen aus Bodenuntersuchungen nur wenige Meter. Es sind jedoch in der aktuellen Planung keine tiefgreifenden Erdbaumaßnahmen vorgesehen, so dass ein unmittelbarer Kontakt zum Wasserkörper nicht zu erwarten ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Realisierung der Planungsziele sind keine Oberflächengewässer betroffen. Aufgrund der größeren Entfernung des Geltungsbereiches zu Stand- und Fließgewässern wird ein direkter Einfluss des Vorhabens auf Oberflächengewässer ausgeschlossen.

Anlagebedingt reduzieren die Überbauung und Versiegelung innerhalb des Plangebietes teilweise die Grundwasserneubildungsrate. Im Rahmen der Planungsumsetzung ergibt sich durch die planungsrechtlichen Festsetzungen rechnerisch ein Versiegelungsgrad von insgesamt bis zu ca. 67 %. Somit bleiben ca. 33 % des Geltungsbereiches künftig unversiegelt und stehen grundsätzlich einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers mit Bodendurchdringung zur Verfügung.

Ein im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitetes Entwässerungskonzept³⁷ weist nach, dass eine vollständige Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers (in Form von Rückhalt, Verdunstung und Versickerung) im Plangebiet möglich ist. Ein Abfluss in Nachbargelände ist nicht zu besorgen.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Negative Auswirkungen hierauf können somit ausgeschlossen werden. Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes unterstützen darüber hinaus die Ziele des Gewässerschutzes.

3.18.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Baubedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingt sind durch die geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, eingeschränkte Gewerbenutzung, Park&Ride-Verkehr im Zusammenhang mit dem reaktivierten Bahnhof) keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Auch betriebsbedingt ist nicht mit einer maßgeblich erhöhten Luftschadstoff-Emission zu rechnen.

3.18.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen

Es können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Aufgrund des geringfügigen Abstands zur westlich angrenzenden Wohnbebauung können hier

³⁷ Konversa GmbH (29.11.2024): Entwässerungskonzeption der Verkehrsflächen für den Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“

negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Betriebsbedingt ist mit einer geringfügig erhöhten Luftschadstoff-Emission infolge des erwarteten Kfz-Verkehrs zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Auf mikroklimatischer Ebene werden sich die geplanten bebauten und befestigten Flächen stärker aufheizen als vegetationsbedeckte Flächen und dabei eine wahrnehmbare Veränderung hervorrufen. Diese Veränderung ist jedoch lokal begrenzt und daher als nicht erheblich einzustufen. Die Störung kleinräumiger Windfelder durch Bauwerke ist gleichsam lokal begrenzt und wird ebenfalls als nicht erheblich eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

3.18.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Mit Baubeginn findet eine vollständige Veränderung des Flächencharakters und ein Eingriff in das Landschaftsbild statt. Vegetationsflächen werden abgeschoben und eine Mehrzahl an Bestandsbäumen notwendigerweise gefällt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung werden ein Mehrfamilienhausgebiet sowie ein neuer öffentlicher Parkplatz und damit eine neue räumlich-städtebauliche Situation entstehen, die den Siedlungsbereich in Teilen verändert. Die baulichen Festsetzungen des Bebauungsplans streben eine strukturelle Anpassung an die benachbarten Flächen an. Hierfür orientiert sich die geplante Bebauungsdichte an der umgebenden Wohnbebauung und soll sich im Maß der baulichen Nutzung der Umgebung anpassen.

Grundsätzlich werden bereits anthropogen vorbeeinträchtigte Flächen in Anspruch genommen, die v. a. im zentralen und südlichen Teil eine weitgehend geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben. Der Verlust der großflächigen Baum- und Strauchgruppe im Norden der Fläche an der Mühlenbecker Chaussee, die bislang das Ortsbild aufgelockert haben, stellt dagegen einen erheblichen Verlust von Grünstrukturen dar, der sich negativ auf das kleinräumige Ortsbild auswirken wird. Auch der zu erwartende Verlust zweier großer mehrstämmiger Bestandsbäume im südlichsten Bereich hat negativen Einfluss auf die für das nahe Umfeld raumwirksamen Gehölzkulissen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Insgesamt führen die geplanten Baumfällungen zu erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Grünkulisse und damit auf das kleinräumige Orts- bzw. Landschaftsbild. Zur Kompensation dieses Eingriffs werden neue Baumpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt.

3.18.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Die bauliche Umsetzung der Planung führt temporär zu großflächigen Vegetationsverlusten und einer Mehrzahl an Baumverlusten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bebauungsplan werden Lebensräume von Tieren und Pflanzen dauerhaft fast vollständig überplant. An die Stelle größtenteils brach liegender und ruderal geprägter Vegetationsflächen werden Wohngrundstücke mit angelegten Gartenflächen und befestigte Erschließungsflächen treten. Allerdings ist die biologische Vielfalt im Bestand nur sehr gering ausgeprägt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden daher nicht als erheblich bewertet.

Um die biologische Vielfalt im Zusammenhang mit der Umnutzung künftig zu fördern, werden vielfältige Maßnahmen zur Mindestdurchgrünung des Plangebiets festgesetzt.

3.18.10 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Barnim“ und grenzt an der nordöstlichsten Spitze unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ an. Die ehemals in Teilen gewerblich und von der Bahn genutzte Fläche befindet sich inmitten des Siedlungsgebietes der Ortslage Schönwalde und umfasst den ehemaligen Bahnhof Schönwalde-West. Da das Landschaftsschutzgebiet im Nahbereich durch zusammenhängende Waldflächen geprägt ist, bestehen keine Sichtbeziehungen zwischen dem Plangebiet und sensiblen Landschaftsbestandteilen. Die Entwicklung eines Wohngebietes sowie die Neugestaltung des Haltepunktes und Bahnhofsvorplatzes führen nicht zu erheblich negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen für die genannten Schutzgebiete.

Auswirkungen auf internationale Schutzgebiete sind aufgrund von deren Entfernung zum Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine erheblichen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte zu erwarten.

3.18.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen in Form von immissionsbedingten Belastungen zu erwarten. Dazu zählen Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Staubbildung sowie Lärmbelastungen durch Baumaschinen, Bauarbeiten und Schwerlastverkehr.

Die Belastungen sind jedoch auf die Bauzeit und das unmittelbare Umfeld begrenzt, wodurch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen ist.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Fläche wird derzeit nicht zu Erholungs- oder Freizeit Zwecken genutzt. Mit Realisierung der Planung wird eine derzeit weitgehend brachliegende Fläche überwiegend in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt, die dem Menschen und der Bevölkerung dienen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlenbecker Chaussee und eine daran anschließende interne Erschließungsstraße. Auch Anschluss an den ÖPNV ist nach Reaktivierung der "Heidekrautbahn" sowie über den bereits eingerichteten Bushaltepunkt auf dem Bahnhofsvorplatz gegeben.

Durch die künftige Wohnbebauung wird zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr verursacht. Bei dem motorisierten Verkehr wird es sich wegen der Ausweisung allgemeiner Wohngebiete fast ausschließlich um Pkw-Verkehr handeln. Das festgesetzte künftige Maß baulicher Nutzung ermöglicht rechnerisch bis zu ca. 60 Wohneinheiten. Diese Größe wird sowohl bei der verkehrstechnischen als auch bei der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. Das aktuelle Baukonzept sieht allerdings nur ca. 37 Wohneinheiten vor. Die verkehrstechnische Untersuchung³⁸ im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat ermittelt, dass die geplante Entwicklung im Plangebiet keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr haben wird.

Lärm

Für die Beurteilung von Verkehrslärm werden in der DIN 18005 Orientierungswerte bezüglich des Schallschutzes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt. Diese Orientierungswerte unterliegen der Abwägung im Bebauungsplanverfahren.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung³⁶ werden diese Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes an den meisten Immissionsorten sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten. Die höchsten Verkehrslärmemissionen sind dabei an den geplanten Südostfassaden zu den Bahngleisen zu erwarten, an denen die Orientierungswerte um 11 dB tags und 18 dB nachts überschritten werden.

Allgemein ist auf die Einhaltung der Orientierungswerte an den Fassaden, aber auch in den schutzbedürftigen Freiflächen abzielen. Für letztere sollte ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) für eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanz nicht überschritten werden. Dieser Wert wird an den Fassaden entlang der Bahngleise in den Teilflächen WA1 und WA3 jedoch überschritten, wodurch Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen sind.

Nähere Erläuterungen der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind dem Kapitel III.3.5 zu entnehmen.

Weiter führt die Realisierung der Planungsziele im Gebiet zu einer Mehrbelastung durch KFZ an der Mühlenbecker Chaussee. Dies führt jedoch nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung, da die Pegelerhöhung für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Lediglich an Immissionsort U10, östlich außerhalb des Plangebietes, überschreitet die Pegelerhöhung die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwellenwerte von 70

³⁸ Konversa GmbH (20.11.2024): Verkehrstechnische Untersuchung für die Umsetzung des Bebauungsplans "Bahnhof Schönwalde West" der Gemeinde Wandlitz.

dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum. Da sich mögliche Lärmschutzmaßnahmen (unterschiedliche Straßendeckenschichten bzw. Schallschutzfenster) der Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan entziehen und eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zur Finanzierung solcher Maßnahmen unverhältnismäßig wären, wird die Pegelerhöhung im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Auch der Neubau der Erschließungsstraßen führt nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, wodurch aus dem Straßenneubau kein Anspruch auf Schallschutz besteht.

Gewerbelärm

Für die lärmtechnische Beurteilung des Plangebietes sind die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Emissionen relevant. Diese untersagen eine Überschreitung von flächenbezogenen Schalleisungspegeln von 59 dB(A)/m² am Tag und 39 dB(A)/m² in der Nacht.

Das im Plangebiet festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sieht laut Projektplanung die Anlage von Garagen und die Vermietung von Lagerflächen vor und ist Teil des Nachbargrundstücks Mühlenbecker Chaussee 16.

Die bestehende angrenzende und die geplante gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes verursachen im Tageszeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) an der nördlichen Baugrenze des WA4 (Immissionssorte G03 bis G05), der Baugrenze des WA2 am nordöstlichen Abschnitt der geplanten privaten Erschließungsstraße (G10 bis G12) und an der Südwestecke des Baufeldes im WA1 (G13 und G14) um bis zu 6dB.

Erläuterungen der notwendigen Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in Kapitel III.3.5 zu finden.

3.18.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da sich im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmale befinden, ergeben sich nach aktuellem Stand keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das dieses Schutzgut.

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)³⁹ zu beachten. Die Arbeiten an der Fundstelle sind dann sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zur Bergung und Dokumentation des Fundes in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

3.19 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung (auch Teilversiegelung) führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zur Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust staubbindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die folgenden Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

³⁹ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Tab. 6: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser) anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbildes, Vernetzung anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	abhängig der Bodeneigenschaften von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, Grundwasserschutz) Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima / Luft	Wechselwirkungen bei lokaler Betrachtung nicht zu erwarten
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbildes abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden anthropogene Vorbelastung durch Überprägung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten. Der Anteil an naturhaushaltswirksamen Flächen wird sich mit der Realisierung der Planungsziele voraussichtlich gegenüber dem Bestand verringern. Die vollständige Umsetzung der Planung führt im gesamten Plangebiet zu einer zusätzlichen, kompensationspflichtigen Neuversiegelung von insgesamt ca. 1.900 m². Verlustmindernd werden sich jedoch Begrünungsmaßnahmen, wie z. B. die Begrünung von Dachflächen **und Lärmschutzwänden** und die Festsetzung von Teilversiegelung auswirken.

3.19.1 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur Vermeidung von Emissionen sowie zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen, die für ein Wohngebiet bzw. das eingeschränkte Gewerbegebiet erforderlich sind.

3.19.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien sind keine Darstellungen für den Bebauungsplan erforderlich.

Gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb von Gebäuden allgemein zulässig. Auch E-Ladestationen sind als Nebenanlagen allgemein zulässig. Es wird auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Die festgesetzte Dachbegrünung in den Baugebieten ist durch eine effiziente, frühzeitige Planung mit den technischen Aufbauten für Photovoltaikanlagen kombinierbar.

3.19.3 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Im Landschaftsplan der Gemeinde Wandlitz (Maßnahmenplan, Entwurf 2020) wird im Nahbereich des Plangebiets entlang der Mühlenbecker Chaussee sowie entlang der unmittelbar südöstlich angrenzenden Bahntrasse die Pflege und Entwicklung von Alleen und Baumreihen hervorgehoben.

Für die Bahnflächen der NEB-Stammstecke, auf denen künftig die Strecke der "Heidekrautbahn" reaktiviert werden soll, läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. Verbindlich sind die Planungen und die damit verbundenen Vorgaben jedoch noch nicht, weil das Planfeststellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

Es liegen keine weiterführenden Plandarstellungen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts für das Plangebiet vor.

3.19.4 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Nähere Informationen zu den verkehrsbedingten Stoffemissionen liegen nicht vor. Die erhöhten verkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen werden aufgrund der relativ geringen Belastung in der Bestandssituation als unerheblich bewertet.

Zur Beurteilung der Schallemissionen erfolgte eine schalltechnische Untersuchung des Bestandes sowie des Planfalls. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde

festgestellt, dass insbesondere an den lärmzugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden. Eine ausführliche Darstellung zu Lärmbelastungen erfolgt in Kapitel III3.5. Um trotzdem gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Innerhalb des Wohngebietes sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen, z. B. in Form von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, zu erwarten sind.

3.19.5 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht abschließend darstellbar. Jedoch ist aus der geplanten flächenanteilig überwiegenden Nutzungsform des Wohnens ableitbar, dass vor allem übliche Haushaltsabfälle zu entsorgen sein werden. Die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dient der vergleichsweise kleinflächigen Erweiterung des bereits vorhandenen, benachbarten Gewerbegebietes. Die Projektplanung sieht dort konkret den Bau von Garagen vor, so dass keine zusätzlichen oder andersartigen Abfälle in diesem Zusammenhang zu erwarten sind.

Bei einem Rückbau, der im Plangebiet kleinteilig vorhandenen versiegelten Flächen, ist mit Bauschutt zu rechnen, der fachgerecht zu entsorgen ist.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

3.19.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

3.19.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Wiederinbetriebnahme der Bahntrasse und des Bahnhofs führen v.a. baubedingt zu umfangreichen Vegetationsverlusten im unmittelbaren Umfeld des hier gegenständlichen Bebauungsplangebietes. Eine Vielzahl von Bäumen wird auf dem weiterhin als Bahnfläche gewidmeten Nachbargrundstück voraussichtlich gefällt werden, so dass entsprechende Lebensraumstrukturen für die Fauna und räumlich wirksame Grünkulisse verloren gehen. Dies hat eine etwas stärkere Besonnung der bahntrassennahen Plangebietsbereiche zur Folge, ermöglicht aber im Gegenzug auch einen weniger gebremsten Luftaustausch mit den südöstlich benachbarten Siedlungsflächen.

3.19.8 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Im Rahmen des Klimawandels kommt es zu einer Zunahme extremer Wetterereignisse, wie Starkregen, Stürme und Überschwemmungen. Bauvorhaben können anfälliger für diese Ereignisse sein, wenn sie sich in Gebieten mit erhöhtem Überschwemmungsrisiko befinden. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Topographisch wird das Plangebiet im Zuge der Bauphase v. a. im Süden eingeebnet, um eine zusammenhängende Bebauung und Erschließung zu ermöglichen. Grundsätzlich finden sich im Bestand keine Senken im Plangebiet, so dass kleinräumige Überflutungen nicht zu erwarten sind. In der aktuellen Projektplanung sind Entwässerungseinrichtungen geplant, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung auch Starkregenereignisse berücksichtigen.

Die thermische Situation des Plangebiets ist insgesamt als günstig zu bewerten.

Die geplanten Grünfestsetzungen wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus (z. B. Dachbegrünung, Einzelbaum- und Strauchpflanzungen, Befestigung von Wegen und Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise). Zudem wird eine vollständige Niederschlagswasserbewirtschaftung (Rückhalt, Verdunstung, Versickerung) innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und des Maßes der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

3.19.9 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Konkrete Aussagen zu den festgesetzten Techniken und Stoffen sind auf dieser Ebene nicht möglich. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Eine gravierende Gefährdung der Umwelt infolge der geplanten Nutzungen (Wohnnutzung, eingeschränkte Gewerbenutzung, Verkehrs- und Grünflächen) ist nicht zu erwarten.

3.19.10 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf der Ebene des aufzustellenden Angebotsbebauungsplans sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Wohngebietsnutzung und Gewerbegebietsnutzung nach den §§ 4 und 8 BauNVO Anfälligkeiten für schwere Unfälle oder Katastrophen abzuleiten.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse zur Existenz von Betrieben im Umfeld des Plangebiets vor, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und/oder der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Für die neu zu errichtenden Gebäude sind die brandschutztechnischen Vorgaben durch den Bauherrn im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich zählt ein Großteil des Plangebiets zu den bislang gewidmeten Bahnflächen, so dass eine umfangreichere Nutzung zu Bahnbetriebszwecken dem Grunde nach möglich und zulässig wäre.

Allerdings hat die Niederbarnimer Eisenbahngesellschaft (NEB) für die im Fokus stehenden Flächen keinen Nutzungsbedarf mehr, weshalb der betreffende Flächenanteil aus der Widmung entlassen und veräußert wird.

Auf dem Areal wäre unter entsprechenden Lärmschutzauflagen eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung - in größerem Umfang als aktuell geplant - möglich, für die flächenintensivere Nutzung wäre jedoch umso mehr ein Bebauungsplan erforderlich.

Wohnen wäre nach § 34 BauGB mit dem Maß baulicher Nutzung GRZ 0,3 und GFZ 0,6 bei zwei Vollgeschossen bereits jetzt möglich.

5. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die „Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (...) in der Abwägung zu berücksichtigen.“ Demnach ist der Verursacher eines Eingriffes zunächst verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff überhaupt kompensationspflichtig ist und ob er vermieden oder gemindert werden kann.

Zusätzlich zur Eingriffsregelung sind weitere Erfordernisse zu berücksichtigen, die sich innerhalb des Geltungsbereichs auf derselben Fläche überlagern; hier sind v.a. der allgemeine und der besondere Arten- und Biotopschutz zu beachten.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unabhängig vom bestehenden Planungsrechts und der Einschätzung nach § 34 BauGB sind im Plangebiet verschiedene Bestandsversiegelungen vorhanden, die bei der Eingriffsermittlung rechnerisch von den geplanten Versiegelungen abgezogen werden dürfen.

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Vor der Abwägung, ob ein Eingriff ausgeglichen werden kann bzw. muss, ist eine Entscheidung darüber zu treffen, ob der Eingriff vermieden oder gemindert werden kann.

In dem Bebauungsplan soll das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt werden:

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung auf ein notwendiges Maß (unter Berücksichtigung des Bedarfs an Stellplätzen),
- Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung benachbarter Siedlungsstrukturen,
- Festsetzung einer offenen Bauweise zur Gewährleistung von Luftaustausch-Strömungen zwischen Plangebiet und angrenzenden Siedlungsflächen,
- Erhalt von Vegetationsflächen mit kulissenwirksamem Gehölzbestand (Festsetzung öffentlicher Grünflächen),
- Mindestdurchgrünung des Plangebietes (Festsetzung von Dachbegrünung, von Baum- und Strauchpflanzungen ~~sowie einer Begrünung von Lärmschutzwänden~~).

Grundsätzlich ist es sinnvoll, den Bedarf an Wohn- und Gewerbefläche auf bereits verkehrstechnisch und planungsrechtlich erschlossenen Bereichen zu decken. Damit wird die Nutzung weniger beeinträchtigter Flächen an den äußeren Rändern des Siedlungsraumes vermieden. Die Fläche des hier betrachteten Plangebietes ist erschlossen und liegt zentral in der Ortslage Schönwalde im sogenannten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB.

Sowohl der Haltepunkt für Bahn und Bus mitsamt Bahnhofsgebäude, Bushaltestelle, Buswendeschleife und einem Bahnhofsvorplatz sind bereits im Bestand vorhanden und sollen in angemessener Form saniert bzw. unter Berücksichtigung aktueller Betriebs- und Nutzungsanforderungen ausgebaut werden. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt lediglich für die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes in Bahnhofsnähe.

Die Versiegelung der Bebauungsflächen wird auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt, um die Bodenfunktionen sowie auch die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Nebenanlagen wie Terrassen, Wege, Zufahrten und Stellplätze sollen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken, z. B. über begrünte Flächen oder speziell angelegte Sickermulden, vermeidet zudem erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (insbesondere der Grundwasserneubildung).

Eine Festsetzung von Dachbegrünung innerhalb der neuen Baugebiete ist geeignet, die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs zu vermindern und gleichzeitig das Wasserrückhaltevermögen der Dachflächen zu fördern. Weiterhin bieten extensiv begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Die Festsetzung einer Mindestdurchgrünung der neuen Baugebiete sowie der Parkplatzflächen und auch der öffentlichen Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern mindert ebenfalls mikroklimatische Beeinträchtigungen, Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere sowie die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Abwendung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG und nach § 39 BNatSchG müssen Abriss-, Fäll- und Räumungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungsperiode (März bis September) erfolgen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Bäumen sind Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen außerhalb des Traufbereiches von Bäumen anzulegen. Einzelbäume bzw. Baumgruppen sind während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigung durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen und anderen Materialien zu sichern. Es sind insbesondere die Vorschriften der DIN 18920, der ZTV Baumpflege sowie der R SBB⁴⁰ zu beachten. Die Bereiche, in denen Erdabtrag im Kronenbereich von Bestandsbäumen vorgesehen ist, sollen rechtzeitig vorher durch gezielte Wurzelsuchschachtungen überprüft werden. Es sind auf Grundlage der Suchergebnisse die technisch erforderlichen und möglichen Maßnahmen zum Wurzelschutz und Baumerhalt festzulegen.

Gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2 und R SBB sind autochthone Böden im Zuge der Entnahme und Ausformung von Böschungen, Mulden und Rasenflächen schichtgerecht und sachgemäß zu behandeln, zu lagern, wieder einzubauen und zu lockern.

Die Verwendung von Pflanzen gebietseigener Herkunft vermindert negative Auswirkungen auf die Tierwelt. Gebietseigene Pflanzen können aufgrund ihrer hohen genetischen Vielfalt flexibler auf natürliche oder anthropogene Umweltveränderungen reagieren. Hier wird die Verwendung derartiger Pflanzlisten bei der Umsetzung der Festsetzungsforderungen empfohlen.

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten und Vögeln sollten helle, weitreichende, künstliche Lichtquellen vermieden werden. (Die Umsetzung eines tier- und insektenfreundlichen Beleuchtungskonzeptes kann mit dem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.)

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollte bei der konkreten Gebäudeplanung insbesondere auf großflächige und spiegelnde Glasflächen in und an den Fassaden verzichtet werden.

5.2 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

In einem ersten Schritt ist festzustellen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Bebauungsplan zugelassen werden. Sofern dies der Fall ist, ist zu prüfen, ob ein Ausgleich erforderlich ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dafür ist ein Abgleich mit dem bestehenden Planungsrecht vorzunehmen.

⁴⁰ FGSV 293/4 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023

Der Geltungsbereich ist dadurch charakterisiert, dass auf Teilbereichen unterschiedliche planungsrechtliche Rahmenbedingungen bestehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, die einzelnen Teilbereiche hinsichtlich der Eingriffsbilanz differenziert zu betrachten. Für die Beurteilung der Eingriffsrelevanz bzw. für die Ermittlung des Eingriffsumfangs wurden gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zunächst der Bestand sowie das zulässige Maß baulicher Nutzung gemäß des rechtskräftigen, in Teilbereichen überlagerten Bebauungsplans "An der Birkenstraße" sowie auch für die übrigen Flächen des Plangebiets nach § 34 BauGB geprüft.

Für die Ermittlung der Vor-Eingriffs-Situation (Bestand) lag eine digitale Vermessungsgrundlage vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans "An der Birkenstraße" sind öffentlich zugänglich, die Überlagerungsflächen wurden zeichnerisch digital ermittelt. Zur Ermittlung der Nach-Eingriffs-Situation (Planung) wurde der Bebauungsplanentwurf "Bahnhof Schönwalde West" zugrunde gelegt.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Westlich des Plangebietes schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Birkenstraße (1. Änderung)“ aus dem Jahr 2001 an. Dieser setzt in seinem Grenzbereich zum Plangebiet v. a. Allgemeines Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern, zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,5 fest. Nördlich des Plangebietes wird durch diesen Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einem Vollgeschoss, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt.

Einige Bereiche des hier gegenständlichen Bebauungsplans "Bahnhof Schönwalde-West" überlagern Teilflächen des rechtskräftigen B-Plans "An der Birkenstraße". Diese Teilflächen des Nachbar-Bebauungsplans sind als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im hier gegenständlichen Bebauungsplan "Bahnhof Schönwalde West" betrifft es jeweils anteilig das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet, das geplante Teilgebiet für Allgemeine Wohnnutzung "WA 4", die geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche, die öffentliche Grünfläche und sehr kleinteilig die Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz).

Die Beurteilung des Plangebiets gemäß § 34 BauGB bewirkt die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Demnach wäre laut Einschätzung des Stadtplanungsamtes der Gemeinde Wandlitz ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,6, mit bis zu 2-geschossigen Gebäuden zulässig. Die GRZ könnte gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 % für Nebenanlagen überschritten werden.

Diese planungsrechtlichen Ausgangsbedingungen haben zur Folge, dass ein deutlich geringerer Kompensationsbedarf entsteht, als es im sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB der Fall wäre. Einzelheiten werden mit entsprechenden Zahlenwerten bei der Bilanzierung für die einzelnen Schutzgüter erläutert.

5.3 Eingriffsermittlung

Schutzgutbezogen wird nachstehend die jeweilige Betroffenheit ermittelt.

Für das Schutzgut Boden ist die Neuversiegelung ausschlaggebend, die aus dem Vergleich der tatsächlichen Bestandsversiegelung bzw. der planungsrechtlich bereits zulässigen Versiegelung mit der künftig maximal zulässigen Versiegelung resultiert.

Für das Schutzgut Pflanzen wird differenziert in strukturell vergleichbare Kategorien. Im Plangebiet wird unterschieden in Einzelbäume, flächige Gehölze (Sträucher/Gebüsche) und wiesenartige Vegetation (darunter u.a. ruderale Staudenfluren, artenarme Frischwiese, ruderale Wiese, Scherrasen).

Biotoptypen mit einem Schutzstatus gemäß § 18 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 30 BNatSchG wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Tab. 4: Zu erwartende Konflikte

Konfliktbezeichnung	Beschreibung des Konfliktes
K V	Bodenversiegelung (Böden allgemeiner Bedeutung)
K 1	Verlust von flächigen Gehölzbeständen (Sträuchern/ Gebüschen)
K 2	Verlust von krautiger, meist <u>wiesenartiger Vegetation</u>
K 3	Verlust von Einzelbäumen
K 4	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Fällung von Bestandsbäumen (und flächigen Gehölzen)

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs für die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelung), Vegetation (Flächenbiotope) und Landschaftsbild (kulissenwirksame Gehölzverluste) erfolgt in Anlehnung an die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009).⁴¹

5.4 Maßnahmenpotenzial zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz innerhalb des Plangebietes

Parallel zur Bebauungsplanung wurden die Flächen des Plangebiets auf ihr Potenzial für Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und Ersatz untersucht, planerisch abgestimmt und geeignete Maßnahmen schließlich festgesetzt.

Die folgenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes dienen zum Ausgleich und Ersatz der Verluste biotischer und abiotischer Komponenten des Naturhaushalts:

⁴¹ Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

- **Maßnahme E 1** - Anpflanzung von hochstämmigen Obst- und Laubbäumen innerhalb des neuen allgemeinen Wohngebietes und des neuen eingeschränkten Gewerbegebietes zur Mindestbegrünung gemäß TF Nr. **9** und **10** (insgesamt ca. 21 Bäume);
- **Maßnahme E 2** -Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Park&Ride) zur Mindestbegrünung der Stellplatzanlage gemäß TF Nr. 14 (ca. 6 Bäume);
- **Maßnahme E 3** - Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Mindestbegrünung gemäß TF Nr. 12 (insgesamt ca. 7 neue Bäume bei Altbaum-Erhalt und mind. 200 qm Sträucher);
- **Maßnahme A 2** - Anpflanzung von Sträuchern auf mindestens 10 % der Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zur Mindestbegrünung gemäß TF Nr. **11** (insgesamt ca. 630 qm);
- ~~Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen innerhalb der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Park&Ride) zur Mindestbegrünung bzw. zur Gliederung der Stellplatzanlage gemäß TF Nr. 15 (ca. 6 Bäume);~~
- **Maßnahme A 4** - gärtnerische Anlage nicht versiegelter Freiflächen in den Baugebieten (gemäß BbgBO) (insgesamt mind. 2.935 qm, nach Abzug der Strauchflächen gemäß Maßnahme A 2);
- **Maßnahme A 5** - Anlage von extensiver Dachbegrünung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes gemäß TF Nr. **15**, Substratschicht mind. 15 cm, (angenommene Flächengröße auf Grundlage des aktuellen Baukonzeptes: insgesamt mindestens 800 qm);
- ~~Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Mindestbegrünung gemäß TF Nr. 13mindestens einseitige Begrünung von Lärmschutzwänden gemäß TF Nr. 17 (insgesamt ca. 470 qm).~~

Die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf Plangebietsflächen fließen direkt in die nachstehende naturschutzrechtliche Bilanzierung ein.

Das Flächenpotenzial innerhalb des Plangebietes reicht (dem folgenden Kapitel vorweggreifend) für eine vollständige Kompensation aller ermittelten Eingriffe (v. a. der flächigen Strauchverluste und der Bodenversiegelung) nicht aus, so dass ein Teil der Kompensationsmaßnahmen auf externen Flächen umzusetzen und zu sichern ist. **Die externen Kompensationsmaßnahmen (A 1, A 3 und E 4) sind in diesem Fall unter Punkt 5.6 beschrieben.** Sie werden privatrechtlich (z. B. durch Eintragung beschränkt persönlicher Grunddienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Wandlitz) sowie durch den Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Zielsetzung bei der Suche und Festlegung geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen war ein hohes Maß an Multifunktionalität, so dass auf derselben Fläche möglichst mehrere, beeinträchtigte Schutzgüter kompensiert werden können.

5.5 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

5.5.1 Eingriffe in das Schutzgut Boden

In der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden wird die künftig maximal zulässige Versiegelung den derzeit planungsrechtlich zulässigen Bodenbeeinträchtigungen gegenübergestellt.

Nach aktueller Planung soll für das Allgemeine Wohngebiet eine maximale Versiegelung von insgesamt ca. 3.900 qm zugelassen werden (vgl. nachstehende Tabelle), für das eingeschränkte Gewerbegebiet ca. 415 qm. Für die öffentliche Straßenverkehrsfläche (Park&Ride) und die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz) wird (aufgrund bekannter Ausbauplanung) von bis zu 90 % Versiegelung ausgegangen, woraus sich ca. 1.085 qm und ca. 1.290 qm Versiegelung ergeben. Die Private Verkehrsfläche hingegen wird (gemäß bekannter Ausbauplanung) aufgrund des erforderlichen Querschnitts und der beengten räumlichen Verhältnisse kein Begleitgrün aufweisen, so dass von einem bis zu 100%igen Versiegelungsgrad ausgegangen wird (ca. 970 qm Versiegelung). Der Zuschnitt der öffentlichen Grünflächen ist auf die öffentliche Verkehrsfläche des Bahnhofsvorplatzes angepasst, so dass in diesen keine Versiegelungen zu erwarten sind.

Tab. 8: Künftig zulässige Bodenversiegelung

Teilflächenbezeichnung	Flächen in qm	GR Z	versiegelbare Fläche für HA in qm	GRZ max.	versiegelbare Fläche für NA in qm	versiegelbare Fläche insgesamt in qm
Allgemeine Wohngebiete						
WA 1	724	BKF *	378	(GR+5 0%)*	189	567
WA 2	2.430	0,3	729	0,6	729	1.458
WA 3	928	0,3	278	0,6	278	557
WA 4	2.200	0,3	660	0,6	660	1.320
Summe WA	6.282		2.045		1.856	3.902
* Im WA 1 erfolgt eine Baukörperfestsetzung (BKF) orientiert am Bestandsgebäude, für Nebenanlagen sind in WA 1 maximal bis zu 50 % der Baufensterfläche zulässig.						
Eingeschränktes Gewerbegebiet	519	0,8	415	0,8	0	415
Öff. Straßenverkehrsfläche "Park&Ride"	1.205	0,9	1.085	0,9	0	1.085
Öff. Verkehrsfläche "Bhf.-Vorplatz"	1.430	0,9	1.287	0,9	0	1.287

Private Verkehrsfläche	966	1,0	966	1,0	0	966
Öff. Grünfläche	1.016	0,0	0	0,0	0	0
Gesamtes Plangebiet	<u>11.418</u>					<u>7.655</u>
verwendete Abkürzungen:						
GRZ: Grundflächenzahl, HA: Haupanlagen (i.S.d. BauNVO), NA: Nebenanlagen (i.S.d. BauNVO), GR: Grundfläche						

Insgesamt ergibt sich eine künftig versiegelbare Fläche von ca. 7.655 qm. Der künftige Versiegelungsgrad beträgt gemittelt für das gesamte Plangebiet demnach ca. 67 %.

Das geltende Planungsrecht ist innerhalb des Plangebiets stellt sich, wie bereits beschrieben, für die verschiedenen Teilbereiche höchst unterschiedlich dar.

Für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 des geplanten allgemeinen Wohngebietes sowie für die geplante Private Verkehrsfläche (Privatstraße) und für den Großteil der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Bahnhofsvorplatz" liegt die Beurteilung gemäß § 34 BauGB zugrunde mit einer bereits zulässigen GRZ von 0,3 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 50 %.

Für das Teilgebiet WA 4 hingegen ist bereits gemäß dem B-Plan "An der Birkenstraße" eine GRZ von 0,8 zulässig, d.h. die künftig zulässige Versiegelung wird dem Grunde nach durch die geplanten Festsetzungen reduziert.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist bereits gemäß dem B-Plan "An der Birkenstraße" teilflächig (auf ca. 190 qm) eine GRZ von 0,8 zulässig, d.h. die künftig zulässige Versiegelung wird hier durch die geplanten Festsetzungen nicht verändert. Für die übrige Teilfläche des geplanten GEe (ca. 329 qm) ist allerdings eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt, in der keine Versiegelungen zulässig sind.

Ähnlich verhält es sich für die geplante Straßenverkehrsfläche ("Park&Ride") und für die geplante Öffentliche Grünfläche. Von der geplanten Straßenverkehrsfläche sind gemäß dem B-Plan "An der Birkenstraße" anteilig ca. 328 qm als GEe mit der GRZ von 0,8 sowie ca. 616 qm als SPE-Fläche ohne zulässige Versiegelung festgesetzt. Für ca. 261 qm kommt die Beurteilung nach § 34 BauGB mit einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung um bis zu 50 % zum Tragen. Von der Öffentlichen Grünfläche sind ca. 296 qm bislang als SPE-Fläche festgesetzt, die übrigen ca. 722 qm werden gemäß § 34 BauGB wie bereits beschrieben beurteilt. Auf letzteren Teilflächen bewirkt die geplante Festsetzung folglich dem Grunde nach eine Reduzierung der künftig zulässigen Versiegelung.

Eine sehr kleine Teilfläche (ca. 20 qm) der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Bahnhofsvorplatz" überlagert sich mit der im B-Plan "An der Birkenstraße" festgesetzten SPE-Fläche.

Das vorhandene Entsiegelungspotenzial in Form bereits versiegelter Bestandsflächen (insgesamt rd. 1.800 qm) kommt in der Bilanzierung größtenteils nicht zum Tragen, weil das Maß planungsrechtlich bereits zulässiger Versiegelungen für die meisten Teilflächen des Plangebiets höher liegt als das Maß der Bestandsversiegelung. Ausnahme bildet das WA 1, in dem die Bestandsversiegelung bereits bei ca. 58 % liegt, hier wird in der Bilanzierung die Bestandsversiegelung in Abzug gebracht.

Nach geltendem Planungsrecht wären demnach bereits folgende Versiegelungen zulässig und können von der geplanten Neuversiegelung in Abzug gebracht werden:

Tab. 9: Planungsrechtlich bereits im Bestand zulässige Versiegelung

Teilflächenbezeichnung	Flächengröße in qm	GRZ zulässig nach § 34 BauGB bzw. geltendem Planungsrecht	"GRZ max." zulässig nach § 34 BauGB bzw. geltendem Pla- nungsrecht	Versiegelung bereits zulässig nach § 34 bzw. geltendem Planungsrecht bzw. bereits im Bestand versiegelt in qm
Allgemeine Wohngebiete				
WA 1	724	(0,3)	(0,45)	418*
WA 2	2.430	0,3	0,45	1.093
WA 3	928	0,3	0,45	418
WA 4	2.200	0,8	0,8	1.760
Summe WA	6.282			3.689
		* Bestandsversiegelung in WA 1 ist höher als das Maß bei Beurteilung nach § 34 BauGB		
Eingeschränktes Gewerbegebiet	519			
davon bereits GEe	190	0,8	0,8	152
davon SPE-Fläche	329	0	0	0
Summe				152
Öff. Straßenverkehrsfläche "P&R"	1.205			
davon bereits GEe	328	0,8	0,8	262
davon gem. § 34 BauGB	261	0,3	0,45	118
davon SPE-Fläche	616	0	0	0
Summe				380
Öff. Verkehrsfläche "Bhf.-Vorplatz"	1.430			
davon gem. § 34 BauGB	1.410	0,3	0,45	635
davon SPE-Fläche	20	0	0	0
Summe				635
Private Verkehrsfläche	966	0,3	0,45	435
Öff. Grünfläche	1.016			
davon gem. § 34 BauGB	722	0,3	0,45	325
davon SPE-Fläche	294	0	0	0
Summe				325
Gesamtes Plangebiet	11.418			5.615

Bislang zulässig wäre auf Grundlage der beschriebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine versiegelbare Fläche von insgesamt ca. 5.615 qm. Der bereits zulässige Versiegelungsgrad läge gemittelt für das gesamte Plangebiet bei demnach ca. 49 %.

Es wird eine teilgebiets- bzw. plangebietsübergreifenden Verrechnung von geplanter und bereits zulässiger Versiegelung vorgenommen.

Tab. 10: Rechnerische Ermittlung der kompensationspflichtigen Neuversiegelung

Plangebietsübergreifende Verrechnung	Fläche in qm
künftig zulässige Versiegelung	7.655
planungsrechtlich bereits zulässige Versiegelung	5.615
Kompensationspflichtige geplante Neuversiegelung	2.040

Im Bilanzierungsergebnis verbleibt eine naturschutzrechtlich kompensationspflichtige Neuversiegelungsfläche von ca. 2.040 qm.

Die Entsiegelungspotenziale im Plangebiet sind bereits rechnerisch in der Bilanz berücksichtigt bzw. werden durch das bereits gegebene Planungsrecht überdeckt. Bodenversiegelung kann gemäß HVE⁴² auch durch andere Maßnahmen kompensiert werden, wie z. B. durch die Anpflanzung flächiger Gehölze. Jedoch werden für eine Anrechenbarkeit besondere Anforderungen an die Anpflanzung gestellt. Nach HVE sind Gehölzpflanzungen im Verhältnis 2:1 für Versiegelung anrechenbar, wenn sie minimal 3-reihig oder 5 m breit sind und eine Mindestfläche von 100 qm aufweisen. Innerhalb des Plangebiets können aus Platzmangel im Zusammenhang mit den künftigen Nutzungsanforderungen keine derartigen Flächenanforderungen erfüllt werden. Weitere, andersartige potenzielle Kompensationsmaßnahmen wären mit noch höheren Anrechnungsverhältnissen verknüpft, d. h. der daraus entstehende Platzbedarf läge höher und kann aus genannten Gründen nicht im Plangebiet gedeckt werden.

In der Folge werden für eine Kompensation von ca. 2.040 qm Neuversiegelung externe Maßnahmenflächen benötigt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Zusammenhang mit seinem Status als gewidmete Bahnfläche theoretisch bis zu 100 % versiegelt werden könnte (unter der Maßgabe der Berücksichtigung v. a. von besonderem Artenschutzrecht, Immissionschutzrecht und kommunaler Baumschutzsatzung).

5.5.2 Eingriffe in das Schutzgut Vegetation

Die Nutzungsintensivierung bzw. großteilige Umnutzung der Plangebietsflächen führen mindestens temporär (in der Bauphase) zum Verlust vorhandener Gehölzbestände und wiesenartiger Gräser-, Kräuter- und Staudenfluren. Der künftig deutlich höhere Versiegelungsgrad lässt weniger Platz für Grünstrukturen. Die mit der Planung verbundenen künftigen

⁴² Betrachtung orientiert an: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE).

Nutzungsansprüche zielen auf überwiegend andersartige Grünstrukturen ab als derzeit im Bestand vorhanden sind. Allein in Teilen der künftigen öffentlichen Grünfläche und in einigen bereits gärtnerisch gestalteten Bereichen (in WA 1 und WA 4) kann von einem Erhalt/ Fortbestand einiger Bestandsbäume und vorhandener Rasenflächen ausgegangen werden.

Folgende flächenhafte Biotoptypen mit Vegetationsbestand sind im Plangebiet betroffen.

Tab. 11: Vom Eingriff betroffene Vegetationsflächen

Zahlen-Code	Buchstaben-Code	Biotoptyp Brandenburg	Fläche in qm
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren			
03110	RRS	vegetationsfreie und -arme Sandflächen	33
03130	RRG	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	113
03239	RSSV	sonstige einjährige Ruderalfluren	28
032402	RSBXG	zwei- und mehrjährige ruderalen Stauden und Distelfluren	149
03244	RSBS	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten	77
Gras- und Staudenfluren			
051122	GMFA	Frischwiese, verarmte Ausprägung	3.087
0511321	GMRAO	ruderalen Wiese, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzdeckung)	76
051421	GSMR	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	157
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	768
Laubgebüsch, Feldgehölze, Allen, Baumreihen und Baumgruppen			
071021	BLMH	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	117
071022	BLMN	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten	572
071131	BFMH	Feldgehölze mittlerer Standorte, überwiegend heimische Gehölze (§)*	1.498
0175311	BEGHA	einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume	833
0715313	BEGHJ	einschichtige oder kleine Baumgruppe, heimische Baumarten, überwiegend Jungbestände (< 10 Jahre)	130
Biotope der Grün- und Freiflächen			
10111	PGE	Gärten	1.981
Flächensumme			ca. 9.619

In der Eingriffsermittlung für das Schutzgut Pflanzen/ Vegetation wird vorweg kategorisch unterschieden in flächenhafte Biotope und geschützte Einzelbäume.

Bäume und Sträucher bzw. flächige Gehölze sind gemäß kommunaler Baumschutzsatzung ohnehin bei Fällung/ Rodung in entsprechendem Maß und Rahmen zu ersetzen.

Für die übrigen Flächenbiotope wird im Folgenden - wie schon beim Schutzgut Boden - bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt, dass planungsrechtlich bereits ein Teil der geplanten Eingriffe zulässig ist. Hierfür wird der bereits zulässigerweise versiegelbare Flächenanteil aus der Biotopverlust-Liste herausgerechnet (ca. 5.615 qm). Im Umkehrschluss sind derzeit ca. 5.803 qm des Plangebiets bislang nicht versiegelbar, d. h. bei Annahme einer beinahe vollständigen künftigen Überprägung ist für diese der zumindest zeitweise Verlust zu ermitteln. Nach dem Prinzip einer Worst-Case-Annahme sind von dem bislang noch nicht zulässigen Eingriff die hochwertigsten der im Bestand kartierten Biotope des Plangebiets betroffen. Beginnend mit dem höchsten ökologischen Wert zählen (hierarchisch absteigend) hierzu v. a. die verschiedenen flächigen Gehölze und Baumgruppen sowie die artenreiche Staudenflur und die Frischwiese. In einer entsprechenden Reihenfolge werden nachfolgend die flächigen Biotoptypen betrachtet.

Bei der Bestandskartierung wurden "einschichtige oder kleine Baumgruppen heimischer Baumarten" in unterschiedlichen Altersausprägungen festgestellt. Bei der Bilanzierung werden die Jungbestände aufgrund ihres tatsächlich vorwiegend strauchigen Wuchses wie flächenhafte Sträucher bewertet, jedoch die älteren Ausprägungen mit Altbäumen (die zusätzlich als geschützte Einzelbäume erfasst sind) werden nur zu 25 % als Gehölzfläche eingestellt, zu 75 % hingegen als krautige Vegetation. Begründet wird dies damit, dass unter den als geschützte Einzelbäume erfassten Altbäumen zwar Naturverjüngung der Baumarten (hier insbesondere Ahorn) aufkommt, dieser Aufwuchs jedoch nur peitschenartig, verästelungsarm wächst und damit keine vergleichbare Strukturqualität bspw. als Nist- oder Ruheplatz bietet wie ein dichtes Gebüsch aus Sträuchern. Qualitätsprägend ist stattdessen eher der Bewuchs der darunter befindlichen, wenn auch stellenweise ebenfalls spärlichen Krautschicht.

Geschützte Biotope oder geschützte Pflanzenarten sind im Bestand nicht vorhanden und daher auch nicht von Eingriffen betroffen.

Verluste flächenhafter Vegetation

Gehölzflächen/ Sträucher

Es wird vom zunächst vollständigen Verlust von Gehölzflächen und Gebüsch ausgegangen. Hierzu zählen die oben aufgelisteten Biotoptypen mit der Stamm-Codierung 07xxx. Wie eingangs knapp beschrieben, wird der Biotoptyp BEGHA (einschichtige [...] Baumgruppe heimischer Baumarten, überwiegend Altbäume) nur zu 25 % als Strauchfläche berechnet, die übrigen Gehölzbiotope jedoch zu jeweils 100 %.

Tab. 12: Ermittlung des Gehölzflächenverlustes

Gehölzflächen			Fläche in qm	Anrechnung	Fläche in qm
071021	BLMH	Laubgebüsche ...	117	zu 100 % ->	117
071022	BLMN	Laubgebüsche ...	572	zu 100 % ->	572
071131	BFMH	Feldgehölze ...	1.498	zu 100 % ->	1.498
0175311	BEGHA	einschichtige [...] Baumgruppe (überw. Altbäume) ...	833	zu 25 % ->	208
0715313	BEGHJ	einschichtige [...] Baumgruppe (überw. Jungbestände) ...	130	zu 100 % ->	130
<u>Flächensumme</u>					<u>2.525</u>

Die Flächensumme des maximal anzunehmenden Verlustes bestehender Gehölze im Plangebiet beträgt daher ca. 2.525 qm.

Sträucher (und in diesem Zusammenhang hier sämtliche Gehölzflächen) stehen im Siedlungsgebiet (bei Wuchshöhen über 1,80 m) gemäß kommunaler Baumschutzsatzung unter Schutz. Ihr Verlust ist gemäß § 11 der Baumschutzsatzung im Verhältnis 1:1 vorzugsweise am Eingriffsort bzw. im Plangebiet zu ersetzen.

Für die Rodung geschützter Sträucher ist zuvor ein entsprechender Antrag bei der Gemeindeverwaltung zu stellen.

Zusätzlich zum Verlust des kartierten Gehölzbestands entsteht durch die Überplanung der im Überlagerungsbereich mit dem B-Plan "An der Birkenstraße" festgesetzten "Fläche und Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (belegt mit H)" der Bedarf an gleichartigem und gleichwertigem Ersatz für die bislang bezweckte Abpflanzung zwischen Wohngebiet und Bahn bzw. Gewerbegebiet. Die überplante Pflanzfläche hat eine Größe von ca. 273 qm und sollte gemäß bislang rechtskräftigem B-Plan zweireihig und je 100 qm Fläche mit mindestens drei hochstämmigen Bäumen und mindestens 22 Sträuchern bepflanzt sein.

In die Bilanz wird daher zusätzlich der Verlust von 273 qm Strauchfläche (und von 8 hochstämmigen Bäumen) eingestellt.

Insgesamt beträgt der Kompensationsbedarf für flächige Gehölzverluste ca. 2.798 qm.

Innerhalb des Plangebietes bestehen Flächenpotenziale für eine zumindest anteilige Kompensation (vgl. Kapitel 5.4). Mit dem Ziel einer Mindestbegrünung des Plangebietes sollen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mind. 10 % der Grundstücksflächen mit Sträuchern bepflanzt werden. Es wird angenommen, dass die Grundstücke zumindest teilweise voneinander bzw. auch von der privaten Erschließungsstraße durch Hecken abgegrenzt werden. Auch eine Eingrünung von Müll-, Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen ist zu erwarten. Die 10 % Flächenanteil bedeuten eine Pflanzflächengröße von ca. 628 qm im Wohngebiet. Zusätzlich werden auch

Strauchpflanzungen im Mindestumfang von ca. 200 qm innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgesetzt. In Summe sind künftig demnach mindestens 828 qm Strauchpflanzung im Plan-
gebiet gesichert. Diese werden - gemäß erfolgter Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung
Wandlitz - als Ersatz für die ermittelten flächigen Gehölzverluste angerechnet.

Tab. 13: Ersatz für Gehölzflächenverluste

Plangebietsübergreifende Verrechnung	Fläche in qm
ermittelter Verlust flächiger Gehölzvegetation inkl. des Ersatzbedarfs für überplante Fläche für Anpflanzungen des BP "An der Birkenstraße"	2.798
Anpflanzung von Sträuchern im Plangebiet (gem. Festsetzung Nr. 11 + Nr. 12)	- 828
Verbleibendes Kompensations-Defizit an Gehölzfläche	1.970

**Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 1.970 qm Gehölzfläche. Dieser Kompen-
sationsbedarf ist auf externen Maßnahmenflächen zu erbringen.**

Ruderales, krautige, wiesenartige Vegetation

In der Verlustrechnung werden die kartierten Biotoptypen der "anthropogenen Rohbodenstan-
dorte und Ruderalfluren" und der "Gras- und Staudenfluren" aufgrund der in diesem Fall an-
nähernd vergleichbaren gesamtökologischen Wertigkeit zusammengefasst. Hinzugerechnet
wird noch - wie oben beschrieben - die Krautschicht der "einschichtigen oder kleinen Baum-
gruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume" (75 % der kartierten Biotopfläche). In
der Summe ergibt sich eine Fläche von ca. 5.113 qm.

Tab. 14: Vom Eingriff betroffene krautige Vegetation

Gehölzflächen			Fläche in qm	Anrechnung	Fläche in qm
03110	RRS	Landreitgrasfluren	33	zu 100 % ->	33
03130	RRG	vegetationsfreie und -arme schotter- reiche Flächen	113	zu 100 % ->	113
03239	RSSV	sonstige einjährige Ruderalfluren	28	zu 100 % ->	28
03244	RSBS	Solidago canadensis-Bestände auf ruderalen Standorten	77	zu 100 % ->	77
032402	RSBXG	zwei- und mehrjährige ruderales Stauden und Distelfluren	149	zu 100 % ->	149
051122	GMFA	Frischwiesen, verarmte Ausprägung	3.087	zu 100 % ->	3.087
0511321	GMRAO	ruderales Wiese, verarmte Ausprä- gung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10% Gehölzde- ckung)	76	zu 100 % ->	76

051421	GSMR	Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung	157	zu 100 % ->	157
05162	GZA	artenarmer Zier-/Parkrasen	768	zu 100 % ->	768
0715311	BEGHA	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume; (hier wird nur die Krautschicht angerechnet)	833	zu 75 % ->	625
Flächensumme					5.113

Eingriffsrelevant ist - aufgrund planungsrechtlich bereits zulässiger Eingriffe - hiervon jedoch nur ein bestimmter Flächenanteil. Die betreffende Flächengröße ergibt sich aus der Differenz von Plangebietsgröße, bereits zulässiger Eingriffsfläche für Versiegelung und kompensationspflichtigem Gehölzflächenverlust.

Tab.15: Flächenbilanz, Bedarf an Grund und Boden

	Fläche in qm
Plangebietsfläche insgesamt	11.418
planungsrechtlich bereits zulässige Eingriffsfläche	- 5.615
kompensationspflichtige Gehölzflächenverluste	- 2.525
Kompensationspflichtiger Verlust	3.288

Der Verlust von ca. 3.288 qm krautiger, überwiegend wiesenartiger Vegetation ist demnach kompensationspflichtig.

Zur Kompensation für den Verlust sind gleichartige und mindestens gleichwertige Rasen, Kraut- und Staudenfluren aus vorwiegend heimischen Arten zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass die künftigen Gartenflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, die nicht versiegelbaren Freiflächen des Gewerbegebietes, des öffentlichen Parkplatzes, des Bahnhofsvorplatzes und der öffentlichen Grünflächen mindestens als Rasenflächen oder sogar struktureicher als Gartenflächen angelegt werden. Hierbei sind wiederum die Flächen, die gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als Strauchflächen anzulegen sind, in Abzug zu bringen.

Tab.16: Mindestfläche gärtnerisch gestalteter Freiflächen (ohne Sträucher)

Teilflächenbezeichnung	Flächengröße in qm	abzgl. künftig versiegelbarem Flächenanteil	abzgl. geforderter Strauchfläche	demnach sonstige Vegetationsfläche
Allgemeine Wohngebiete				
WA 1	724	567	72	85
WA 2	2.430	1.458	243	729

WA 3	928	557	93	278
WA 4	2.200	1.320	220	660
Summe WA	6.282	3.902	628	1.752
Eingeschränktes Gewerbegebiet	519	415	0	104
Öff. Straßenverkehrsfläche "P&R"	1.205	1.085	0	120
Öff. Verkehrsfläche "Bhf.-Vorplatz"	1.430	1.287	0	143
Private Verkehrsfläche	966	966	0	0
Öff. Grünfläche	1.016	0	200	816
<u>Gesamtes Plangebiet</u>	<u>11.418</u>			<u>2.935</u>

Im Ergebnis wird von künftig mindestens ca. 2.935 qm Rasen- oder Wiesenfläche im Plangebiet ausgegangen.

Tab. 17: Ersatz für den Verlust krautiger Vegetation

Plangebietsübergreifende Verrechnung	Fläche in qm
kompensationspflichtiger Verlust krautiger Vegetation	3.288
künftig gärtnerisch mindestens als Rasen oder auch höherwertig gestaltete Freiflächen	- 2.935
Verbleibendes Kompensations-Defizit an krautiger Vegetation	353

Es verbleibt ein geringes Kompensationsdefizit im Umfang von ca. 353 qm.

Strukturell dem Grunde nach vergleichbar, ökologisch jedoch u. a. aufgrund des deutlich geringeren Nutzungsdrucks und der artenreicheren Initial-Saatgutmischung ist die künftig festgesetzte extensive Dachbegrünung einzustufen. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine mindestens 15 cm starke Substratschicht gefordert, um Gräser-, Kräuter- und niedrige Staudenfluren zu etablieren. Eine intensive Nutzung ist nicht vorgesehen. Eine feste Flächengröße für die Dachbegrünung kann aktuell nicht beziffert werden, weil die Festsetzung der Dachform ein gewisses Maß an Flexibilität für den konkreten Anteil flach geneigter Fläche zulässt. Mittels textlicher Festsetzung wird der Dachflächenanteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen auf maximal 40 % beschränkt. Auf Grundlage des aktuellen Baukonzepts wird eine Gründachfläche von mindestens 800 qm angenommen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung wird der Verlust krautiger Vegetation vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert.

Angelegte Wohngartenflächen

Die im Bestand kartierten Gartenflächen (Gärten, PGE) werden in der Bilanzierung separat betrachtet, weil bei der künftigen Ausgestaltung der künftigen Wohnsiedlungsflächen mit gleichartigen Freianlagenstrukturen zu rechnen ist und dadurch von einer gleichartigen und gleichwertigen Kompensation im Verhältnis von 1:1 ausgegangen werden kann. Überplant werden vorhandene Gartenflächen auf insgesamt ca. 1.981 qm.

Kompensationsbedarf Streuobstwiese

Das Plangebiet überlagert teilweise den rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Birkenstraße". Eine der überlagerten Flächen dieses B-Plans ist bislang als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (mit der Bezeichnung A) festgesetzt mit der Zielsetzung, den dort vorhandenen Obstbaumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die überlagerte Flächengröße umfasst insgesamt ca. 1.260 qm. Zum damaligen Zeitpunkt der B-Planfestsetzung waren die Flächen um die betreffenden Obstbäume gemäß Umweltbericht zudem als Wiesenfläche ausgeprägt. Im aktuellen Bestand ist diese Überlagerungsfläche durch Gehölzsukzession geprägt, ein Restbereich mit Wiese ist in Form ruderaler Stauden mit Gehölzbewuchs festzustellen. Die Obstbäume sind bis auf eine (untermaßige) Ausnahme stark abgängig bzw. bereits abgestorben und größtenteils umgefallen.

Ungeachtet des Flächenstatus' ist eine Kompensation der festgesetzten Streuobstfläche bei Überplanung erforderlich. Innerhalb des Plangebiets bietet sich jedoch keine geeignete Teilfläche hierfür an, so dass der Ersatz gleichartig und gleichwertig auf einer externen Maßnahmenfläche im selben Flächenumfang (ca. 1.260 qm) erbracht werden soll. Der tatsächliche Vegetationsbestand im betreffenden Überlagerungsbereich wird bereits zusätzlich in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und hierfür ebenfalls Kompensationsbedarf für die verschiedenen Schutzgüter ermittelt.

Es besteht Kompensationsbedarf in Form von ca. 1.260 qm Streuobstwiese auf externen Maßnahmenflächen.

Geschützte Bäume

Im Plangebiet wurde der nach kommunaler Baumschutzsatzung geschützte Baumbestand im Jahr 2023 vermessungstechnisch erfasst. Demnach stehen nach aktuellem Kenntnisstand 27 Bäume innerhalb des Plangebietes unter Schutz. Diese (und vier weitere Nachbarbäume mit in das Plangebiet hineinragenden Kronen) sind in der Tabelle A 1 (im Anhang zum Umweltbericht) aufgelistet. Die Nummerierung wurde im Rahmen der Umweltprüfung frei vergeben. Die aktuelle Planung lässt erkennen, dass eine Vielzahl der Bestandsbäume bei vollständiger Planungsumsetzung nicht erhalten werden kann, sondern zu fällen ist.

Die Ursache für den Fällbedarf ist nicht immer aus der Entwicklung des jeweiligen Baumstandort-Teilgebiets abzuleiten, sondern teilweise auch ausschließlich durch Baumaßnahmen auf direkt benachbarten Teilgebieten des Bebauungsplans begründet. Die jeweilige Ursache der anzunehmenden Fällung ist daher ebenfalls in der o. g. Tabelle benannt bzw. zugeordnet. Der

Plan 3 ("Überlagerung von Baumbestand und geplanten Teilgebietsgrenzen") im Anhang veranschaulicht den für das Plangebiet ermittelten Fällbedarf.

Die kommunale Baumschutzsatzung gibt das Mindestmaß für den Ersatzbedarf vor. Gemäß § 11 dieser Satzung ist sind Fällungen geschützter Bäume im Verhältnis von mindestens 1:2 zu ersetzen. Ein höheres Ersatzbaumerfordernis kann sich aus einer überdurchschnittlichen individuellen Baumwertigkeit ergeben. Für die Ersatzbäume wird eine Mindest-Baumschulqualität mit "Stammumfang von 12-14 cm, 3-fach verschult, mit Ballen" gefordert. Es wird die Möglichkeit gegeben, durch die Verwendung höherer Baumschulqualitäten die Zahl der erforderlichen Ersatzbäume zu verringern. Aufgrund des beschränkten Platzangebots für Ersatzbaumpflanzungen im Plangebiet infolge der unterschiedlichen und überwiegend hohen Nutzungsansprüche an die künftigen Freiflächen, soll die Möglichkeit einer entsprechenden Verrechnung bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Baumfällungen genutzt werden.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und in Kenntnis der parallel zum B-Planverfahren entwickelten Projektplanung wird aktuell von einem planungsinduzierten Verlust von insgesamt 21 Bäumen ausgegangen. Von diesen 21 stehen vier Bäume zwar nicht direkt im Plangebiet, aber unmittelbar benachbart, so dass bei Umsetzung der Planung im Plangebiet aufgrund eines auskragenden, technisch erforderlichen Arbeitsstreifens (hinein bis in die Nachbarflächen) von deren notwendiger Fällung auszugehen ist. Dies betrifft die Bäume mit den Nummern 13a und 14a-c.

Bei Verwendung der Mindestbaumschulqualität von StU 12-14 ergäbe sich eine Ersatzbaum-Menge von ca. 56 Stück. Diese Zahl fällt höher aus als bei einfacher Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs von 1:2, weil im Plangebiet einige höherwertige Bäume von Fällungen betroffen sind. Hierzu zählen v. a. zwei mehrstämmige Alt-Eichen, die aufgrund ihrer Größe und ökologischen Wertigkeit jeweils wie vier Bestandsbäume anzusprechen sind.

Das geeignete Standortpotenzial für neue Bäume im Plangebiet (unter Berücksichtigung möglichen Baumerhalts) ist eingeschränkt, so dass eine Verwendung höherer Baumschulqualitäten notwendig wird, um die erforderliche Ersatzbaum-Stückzahl zu verringern.

Bei Verwendung der Baumschulqualität StU 16-18 ergibt sich eine Ersatzbaum-Menge von ca. 30 Stück für die unvermeidbaren Fällungen. Das Verrechnungsverhältnis von in diesem Fall 2:1 ggü. der Mindestqualität (StU 12-14) ist mit der Gemeinde Wandlitz abgestimmt.

Zusätzlich zu den planungsinduzierten Bestandsbaum-Fällungen besteht noch infolge der Überplanung einer festgesetzten Fläche für Anpflanzungen (H) auf Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Birkenstraße" der Kompensationsbedarf für weitere 8 Baumpflanzungen. Die Anzahl künftig erforderlicher Baumpflanzungen im Zusammenhang mit dem Plangebiet erhöht sich demnach auf insgesamt 38 Stück.

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung im Plangebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die auf Baumerhalt bzw. auch auf Baumneupflanzungen abzielen (vgl. Kapitel 5.4, hier "Maßnahmenpotenzial innerhalb des Plangebietes", die TFs Nr. 9, Nr. 10, Nr. 12 und Nr. 14). Die daraus resultierenden Baumneupflanzungen sollen als Baumerersatz gemäß kommunaler Baumschutzsatzung angerechnet werden. Nach aktueller Planung und

Einschätzung des Fällbedarfs führen diese Festsetzungen zur Pflanzung von insgesamt ca. 34 Bäumen. Davon werden ca. 20 Bäume innerhalb des allgemeinen Wohngebietes stehen, sechs neue Bäume im Bereich des Öffentlichen Parkplatzes (Park&Ride) und acht neue Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche (bei dortigem Erhalt von 7 Bestandsbäumen). Der Erhalt eines Baumes wird dabei innerhalb des neuen Gewerbegebietes angenommen.

Tab. 18: Künftige Baumanzahl gemäß geplanter Grünfestsetzungen

	wirksame TF	Größe des- Teilgebiets in qm	Maß der Festsetzung	Baumanzahl gemäß TF	Baumanzahl abgerundet	dabei gepl. Baumerhalt	letztlich Neupflanzung
WA 1 bis WA 4	9	6.282	1 Baum je 300 qm	20,9	20	0	20
GEe	10	519	1 Baum je 500 qm	1,04	1	1	0
<i>Zwischensumme</i>	<i>Baugebiete</i>				21	1	20
- Privatstraße	-	966	-	-	0	0	0
- Park+Ride	14	1.205	je 5 STP bei 34 STP	6,80	6	0	6
- Bhf-Vorplatz	-	1.430	-	-	-	-	-
Mindest-Bauman- zahl innerhalb von Bau- und Verkehrs- flächen					27	1	26
- Öff. Grünfläche	14	1.016	15 St.	15	15	7	8
zusätzliche Einzelbaum-Kulisse				15	15		8
im gesamten Plangebiet				11.418	42		34

Der ermittelte Kompensationsbedarf in Form von Ersatzbäumen kann nach aktueller Einschätzung nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Demnach müssen vier weitere Ersatzbäume auf externen Flächen gesichert werden (gemäß Anforderung der Baumschutzsatzung: innerhalb des Gemeindegebietes).

5.5.3 Eingriffe in das Landschaftsbild

Die beschriebenen Gehölzverluste, insbesondere die Fällungen kulissenwirksamer Bestandsbäume sowie die Errichtung der neuen Gebäude haben Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. In Anbetracht der vorhandenen Umgebungsstrukturen sind diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Art und des beschränkten Maßes künftig zulässiger Bebauung jedoch nur für das kleinräumige Umfeld wahrnehmbar. Eine Raumwirkung bis in die nordöstlich benachbarten Flächen des Landschaftsschutzgebietes entfalten sie nach aktueller

Einschätzung nicht. Die festgesetzte Mindestbegrünung v. a. mit Bäumen wird dazu beitragen, dass sich das neue Siedlungsquartier bestmöglich in seine Siedlungsumgebung einfügt. Es ist im Bereich des Bahnhofsvorplatzes vom Erhalt der meisten prägenden Bestandsbäume auszugehen, weil betreffende Standorte künftig in der öffentlichen Grünfläche zu verorten sind. ~~Eine große, sehr markante Eiche wird zusätzlich als Einzelbaum in der Planzeichnung festgesetzt.~~ Im erarbeiteten Entwässerungskonzept wird die Vorgabe des Baumerhalts technisch nach besten Möglichkeiten berücksichtigt.

Der Verlust flächenhafter Gehölze im Plangebiet wird zudem anteilig auch außerhalb des Plangebiets in Form von Hecken- und Streuobstpflanzungen in der freien Landschaft bei Lobetal kompensiert. **Der Verlust von Einzelbäumen, welcher nicht gänzlich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, wird im Rahmen einer weiteren externen Kompensationsmaßnahme in Form einer neuen Obstbaumallee in der Gemeinde Ahrensfelde ersetzt.** Diese Pflanzungen bilden dabei gleichzeitig landschaftsbildwirksame Kulissen und bewirken eine Strukturanreicherung im betreffenden Landschaftsausschnitt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung werden insgesamt vollständig kompensiert.

Zusammenfassung der plangebiets-internen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Schutzgut Boden führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geltenden Planungsrechts ein Kompensationsbedarf für ca. 2.040 qm Neuversiegelung verbleibt und für eine vollständige Kompensation Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets in Anspruch genommen und gesichert werden müssen.

Für das Schutzgut Pflanzen/ Vegetation wurde ermittelt, dass auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz und unter Berücksichtigung der mit diesem Bebauungsplan festzusetzenden Anpflanzungen von Sträuchern im Plangebiet ein Kompensationsbedarf für ca. 2.798 qm Gehölzflächenverlust verbleibt. Folglich müssen für eine vollständige Kompensation flächige Gehölzpflanzungen im Umfang von ca. 2.798 qm auf Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebietes vorgenommen und gesichert werden.

Der unter Berücksichtigung geltenden Planungsrechts ermittelte Verlust von zusammengefasst "krautiger, überwiegend wiesenartiger Vegetation" wird in Form der gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie in Form der festgesetzten Dachbegrünung vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Für die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplante, im rechtskräftigen Bebauungsplan "An der Birkenstraße" festgesetzte Fläche einer Streuobstwiese muss außerhalb des Plangebietes eine gleichgroße Maßnahmenfläche (ca. 1.260 qm Streuobstwiese) hergerichtet und gesichert werden.

Letztlich ist bei Umsetzung der aktuellen Planung eine Vielzahl der vorhandenen geschützten Bäume betroffen und es ist von ca. 21 Fällung auszugehen. Auf Grundlage der kommunalen Baumschutzsatzung entsteht dadurch der Bedarf zur Pflanzung von mindestens 30 neuen

Bäumen (mit Stammumfang 16-18 cm). Zusätzlich sind weitere 8 neue Bäume infolge der Überplanung einer bereits rechtskräftig festgesetzten Fläche für Anpflanzungen erforderlich, so dass sich die Gesamtanzahl neu zu pflanzender Bäume auf insgesamt 38 erhöht. Das aktuelle Standortpotenzial im Plangebiet wird etwas geringer eingeschätzt, so dass voraussichtlich 3 der erforderlichen 38 Bäume außerhalb des Plangebiets gepflanzt werden müssen. Diese 3 Baumstandorte sind auf externen Flächen nachzuweisen und zu sichern.

5.6 Externe Kompensationsmaßnahmen

Wie zuvor beschrieben, besteht für eine vollständige Kompensation der ermittelten Eingriffe der Bedarf externer Kompensationsmaßnahmen.

Die Verfügbarkeit geeigneter Maßnahmen hierfür ist sowohl beim Flächenpool des Landkreises Barnim als auch beim Dienstleister Flächenagentur Brandenburg GmbH angefragt und jeweils bestätigt worden.

Im Landkreis Barnim werden die Eingriffe anhand des Wiederherstellungskostenansatzes auf Grundlage von entsprechenden Kostentabellen bewertet. Demnach sind bei Neuversiegelung 11,- EUR/qm anzusetzen, für flächigen Gehölzverlust (Sträucher) je 7,- EUR/qm und für Streuobstwiese 1,20 EUR/qm.

Für die im vorherigen Abschnitt genannten, noch zu erfüllenden Kompensationsbedarfe ergeben sich demnach folgende Kostengrößen:

Tab. 5: Kostengrößen für externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmenkategorie	Flächengröße in qm	EP in EUR/qm	GP in EUR
Neuversiegelung	2.040	11,00	22.440,-
Gehölzverlust (Sträucher)	1.970	7,00	13.790,-
Streuobstwiese	1.260	1,20	1.512,-
<u>Gesamtkostengröße</u>			<u>37.742,-</u>

Der über den Wiederherstellungskostenansatz ermittelte, in externe Maßnahmen zu investierende Kompensationswert beträgt insgesamt ca. 37.742,- EUR.

Die Flächenpoolverwaltung des Landkreises Barnim (Untere Naturschutzbehörde - UNB) hat zwei Ersatzmaßnahmen für eine entsprechende finanzielle Beteiligung angeboten. Zum einen - als Ersatz für die Verluste von flächigen Gehölzen und der Streuobstwiese - die **"Hecken- und Streuobstpflanzung Lobetal"**, welche bereits umgesetzt ist und demnach in artenschutzrechtlichem Zusammenhang **bedarfsweise** sogar als CEF-Maßnahme gewertet werden ~~könnte. Die Beteiligungssumme läge dann entsprechend dem Bedarf bei 15.302,- EUR~~**kann**.

Zum anderen ~~kann gemäß Mitteilung der UNB Barnim~~ **erfolgt als Kompensationsmaßnahme** für die Neuversiegelung eine Beteiligung an der Maßnahme **"Rückbau Berliner Forsten**

Lanke" mit einem Betrag in Höhe von 22.440,- EUR. Diese Maßnahme ist teilweise ebenfalls schon umgesetzt, weitere Arbeiten sind hier geplant.

~~Eine ausführlichere Rückmeldung mit dem Entwurf für eine vertragliche Vereinbarung zwischen Landkreis und Gemeinde bzw. Vorhabenträger wird kurzfristig erwartet und ermöglicht dann in der Folge eine konkretere Beschreibung der genannten Maßnahmen. Ergänzt werden dann zum nächstmöglichen Zeitpunkt Angaben hinsichtlich der konkreten Lage der Maßnahmen, zur Art und Ausgestaltung, zur Pflege und ggf. zum Flächenzusammenhang im jeweiligen Pool-Komplex. Ggf. ist eine Mehrfach-Anrechnung der externen Maßnahmen möglich, falls gleichzeitig Eingriffe in verschiedene Schutzgüter dadurch ausgeglichen werden können (flächige Gehölzpflanzungen bspw. haben multifunktionale Kompensationswirkung und können angerechnet werden u.a. auf Bodenversiegelung, auf flächige Vegetationsverluste, auf Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und wären im vorliegenden Fall wichtiger Ersatz-Nist- und Ersatz-Lebensraum für im Plangebiet betroffene Brutvogelarten sowie Ersatz-Jagdhabitatstruktur für Fledermäuse. Abstimmungen bzgl. einer potenziellen Mehrfachanrechnung stehen kurzfristig noch aus.~~

~~Gemäß HVE können Beeinträchtigungen des Bodens alternativ auch durch anderweitige Maßnahmen, die zu einer deutlichen Aufwertung von Bodenfunktionen führen, kompensiert werden. Dazu können intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden. Zu den grundsätzlich geeigneten Maßnahmen zählen bspw. folgende:~~

- ~~• flächige Gehölzpflanzung (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm), Anrechnungsverhältnis im vorliegenden Planfall 1:2 (Neuversiegelung: Gehölzfläche);~~
- ~~• Umwandlung von Acker in Extensivgrünland, Anrechnungsverhältnis im vorliegenden Planfall 1:2 (Neuversiegelung: Extensivgrünland);~~
- ~~• Umwandlung von Intensiv in Extensivgrünland, Anrechnungsverhältnis im vorliegenden Planfall 1:3 (Neuversiegelung: Extensivgrünland);~~
- ~~• Anlage von Ackerrandstreifen (minimal 15 m breit) auf zuvor Intensivacker, Anrechnungsverhältnis im vorliegenden Planfall 1:3 (Neuversiegelung: Ackerrandstreifen).~~

~~Diese theoretischen Optionen brauchen jedoch nur in Betracht gezogen werden, falls die davor beschriebene Beteiligung an den beiden externen Maßnahmen (Lobetal+Lanke) vertraglich nicht gesichert werden können.~~

Die Maßnahme A 1 "Rückbau Berliner Forsten Lanke" besteht im Abbruch baulicher Anlagen und dem Rückbau von Bodenversiegelung im Bereich einer alten Versorgungsanlage des ehemaligen DDR-Regierungsbunkers mit verschiedenen Gebäuden u.a. der Wachmannschaft, Lagerhallen und auch einer ehemaligen Tankstelle. Die Maßnahmenfläche liegt innerhalb des Flurstücks 145 der Flur 3, Gemarkung Lanke, Gemeinde Wandlitz und umfasst ca. 11.595 qm anrechenbare Entsiegelungsfläche. Die entsiegelten Flächen werden der natürlichen Sukzession überlassen, Pflege- oder Unterhaltungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Maßnahmen A 3 "Hecken- und Streuobstpflanzung Lobetal" besteht in der Anlage eines Heckensaumes im engen räumlichen Zusammenhang mit einer gleichfalls neu angelegten Streuobstwiese auf einer ehemals für Weihnachtsbaumkulturen genutzten Fläche im nahen Umfeld der Alten Försterei Woltersdorf. Insgesamt wurden ca. 180 Obstbäume (speziell alter, standortgerechter Sorten) auf einer zusammenhängenden Fläche von ca. 1,8 ha im Übergang zwischen vorhandenen Forstflächen und offenen Landwirtschaftsflächen gepflanzt. Um die Streuobstpflanzung ist eine ca. 3 m breite, ca. 590 m lange und somit insgesamt ca. 1.770 qm messende Hecke angelegt worden. Laut Maßnahmenblatt erfolgte nach der Pflanzung eine Pflege mit einer Laufzeit von 3 Jahren.

Für den hier vorliegenden Bebauungsplan wird im Vertrag gemäß des zuvor ermittelten Kompensationsbedarfs eine Kostenbeteiligung i.H.v. 13.790,00 EUR für Gehölzpflanzungen (Sträucher) und i.H.v. 1.512,00 EUR für Pflanzungen auf der Streuobstwiese beziffert.

Seit Juli 2025 liegt die entsprechende vertragliche Vereinbarung beidseitig unterzeichnet vor, so dass die betreffenden externen Kompensationsmaßnahmen verbindlich gesichert sind.

Weil die Maßnahme A 3 bereits umgesetzt worden ist und eine multifunktionale Kompensationswirkung erzielt, kann sie auf die Bebauungsplaninduzierten Kompensationsbedarfe angerechnet werden. Eine Anrechnung erfolgt in diesem Fall für die Schutzgüter Pflanzen (Strauchflächenverluste), Tiere (Verlust von Habitatflächen und Nahrungsgrundlagen) und Landschaftsbild (Anreicherung von Landschaftsbildstrukturen).

Weil innerhalb des Plangebietes nach aktueller Einschätzung nicht ausreichend geeignete Ersatzbaumstandorte zur Verfügung stehen, werden vier Ersatzbaumpflanzungen im Rahmen externer Maßnahmen umgesetzt. Hierfür wird wiederum auf eine Flächenpoolmaßnahme des Landkreises Barnim zugegriffen: auf die Pflanzung einer Obstbaumallee entlang eines Radweges zwischen den Ortslagen Mehrow und Blumberg in der Gemeinde Ahrensfelde. Die Maßnahme wird auf den Flurstücken 121/2 der Flur 2, Gemarkung 1635 Mehrow und Flurstück 116/0 der Flur 5, Gemarkung 1606 Blumberg umgesetzt. Zur Pflanzung finden die Arten Mandel-Weide, Haselnuss, Pflaume, Apfel und Sauerkirsche Verwendung. Alte, regionaltypisch Obstsorten sollen dabei bevorzugt eingesetzt werden. Insgesamt vier Jahre Pflege stellen den Anwuchserfolg sicher. Die Inanspruchnahme dieser Flächenpoolmaßnahme wird eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen der NEB und der Landkreisverwaltung Barnim über eine Kostenbeteiligung i.H.v. 4x 680,- EUR = 2.720,- EUR getroffen.

6. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu

töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Grundlage für die Bewertung stellt der artenschutzrechtliche Bericht⁴³ dar. Auf der Grundlage der Ergebnisse ist zu prüfen inwieweit

- artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt sind,
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG vorliegen, sofern Verbotstatbestände erfüllt werden,
- und welche artenschutzfachlichen Maßnahmen ergriffen werden müssen.

Fledermäuse

Alle Fledermäuse sind nach § 7 Abs. 2 (14) BNatSchG bzw. Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) streng geschützt. Da sie ihre Quartiere über mehrere Jahre hinweg nutzen, zählen diese zu den ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Es wurden keine ganzjährig geschützten Quartiere oder Hinweise auf diese festgestellt. Aufgrund des Vorkommens von Gebäude- und Baumhöhlenbrütern im Plangebiet ist das Vorhandensein solcher Quartiere jedoch nicht kategorisch ausgeschlossen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist in Folge der Wiederinbetriebnahme des Bahnhofs und des in dem Zuge erfolgenden Rückbaus des zweiten Gleises und Teilen des Bahnsteigs nicht mit dem Erhalt der östlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe zu rechnen. Dieser Eingriff in das Jagd- und Nahrungsgebiet der Fledermäuse kann jedoch nicht im Rahmen des Bebauungsplans ausgeglichen werden, da es nicht Teil des Bauvorhabens im Plangebiet ist.

Innerhalb des Plangebietes kommt es im Rahmen der Baufeldfreimachung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen zu einer Beseitigung von Bäumen auf der Eingriffsfläche. Diese Bäume sind direkt vor der Fällung durch einen fachlich versierten Gutachter auf aktuell

⁴³ Scharon, J. 2021: Ergebnis der faunistischen Erfassungen auf der Fläche des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde-West“ in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Büro Stefan Wallmann. Ergänzt im November 2024 sowie im Mai und Juli 2025.

vorhandene Baumhöhlen abzusuchen. Dies gilt ebenfalls bei einer Sanierung im Gebäudebestand. Auch hier ist dann auf eventuell vorhandene Fledermausquartiere zu untersuchen. Da diese Untersuchung kurz von einem bevorstehenden Eingriff obligatorisch für die Überwindung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist, würde eine vertiefende systematische Untersuchung mit weiteren Begehungen nicht weiter zielführend sein und die Potenzialanalyse mit worst-case Betrachtung wird hier als ausreichend angesehen.

Für zu beseitigende Quartiere ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Für beseitigte Fledermausquartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig wie das Anbringen von Ersatzquartieren an Bäumen und Gebäuden.

Auch wenn innerhalb der Planfläche keine Quartiere festgestellt wurden, wird vom faunistischen Gutachter die Integration von Fledermausquartieren in die Fassade der geplanten Wohngebäude vorgeschlagen. Hierfür geeignet sind künstliche Quartiere, die ab einer Höhe von ca. 3 m an ruhigen und vor starken Witterungseinflüssen geschützten Fassadenbereichen, z. B. unter Simsen, Absätzen und Balkonen, angebracht werden.

Als vorsorgende und zudem zeitlich vorgezogene Maßnahme werden am Bahnhofsbestandsgebäude insgesamt sechs künstliche Lebensstätten für Fledermäuse angebracht, darunter mindestens zwei geeignete Ganzjahresquartiere.

Diese freiwillige Maßnahme wird einschließlich einer Erhaltungs- bzw. Unterhaltungspflicht zu Lasten des Bahnhofsbetreibers in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Brutvögel

Alle europäischen Vogelarten (mit Ausnahme der Straßentaube) gehören nach § 7 Abs. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften ableiten. Streng geschützte Arten kommen im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen im Plangebiet nicht vor.

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es zudem verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Vögel aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Nester der Freibrüter (Baum-, Busch- und Bodenbrüter) sind vom Beginn des Nestbaus bis zur endgültigen Aufgabe (Ausfliegen der Jungvögel, sichere Aufgabe des Nestes) geschützt.

Baumhöhlen bzw. Fortpflanzungsstätten an Gebäuden werden über mehrere Jahre genutzt, weswegen diese als dauerhaft geschützte Lebensstätten ganzjährig geschützt sind. Auch die nicht konkret verorteten Lebensstätten der Gebäude- und Nischenbrüter im Plangebiet fallen unter diesen Schutz.

Im Gutachten zu den faunistischen Erfassungen für des Plangebietes werden durch den Gutachter auf Basis einer Auswirkungsprognose für den Bebauungsplan Anforderungen an den Kompensationsbedarf sowie notwendige CEF-Maßnahmen entwickelt. Diese werden im Folgenden erläutert:

- Für den Verlust der Reviere der buschbrütenden Arten Amsel (3 Reviere), Grünfink und Mönchsgrasmücke (2 Reviere) sind deckungsreiche Hecken (mind. 4 m breit und 10 m lang) und Gebüsche (Minstdurchmesser 6 m) mit Baumüberschirmung anzulegen.
- Auch der Verlust der Reviere der Bodenbrüter Nachtigall, Rotkehlchen und Zilpzalp kann durch die Anlage von deckungsreichen und ungestörten Gehölzen ausgeglichen werden. Die Gehölze sollten den Arten die Möglichkeit bieten, ihre Nester am Boden zu errichten und somit eine Mindestbreite von 8-10 m und eine Mindestlänge von 30-50 m aufweisen.
- Als CEF-Maßnahme für die Höhlenbrüter Blau- und Kohlmeise und den Halbhöhlenbrüter Hausrotschwanz ist das Anbringen geeigneter Niststätten an den verbleibenden Altbäumen und Gebäuden möglich.
- Die Ringeltaube findet Ansiedlungsmöglichkeiten in den verbleibenden Gehölzstrukturen (Altbäumen), weitere Maßnahmen sind für diese Art nicht erforderlich.

Als CEF-Maßnahme für die betroffenen Höhlenbrüter werden im Plangebiet am alten Bahnhofsgebäude insgesamt vier geeignete Ersatzlebensstätten an wettergeschützten Fassadenbereichen in erforderlicher Höhe angebracht, davon zwei Nisthöhlen (z.B. Typ 2HW des Herstellers Schwegler) und zwei Halbhöhlen (z.B. Typ 1HE des Herstellers Schwegler). Die Ersatzlebensstätten sind zu erhalten und bei Beschädigung oder Verlust zu ersetzen. Eine entsprechende Regelung wird in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Neue Habitatstrukturen und Nahrungsgrundlagen werden auf externen Kompensationsflächen im Rahmen des bereits umgesetzten Flächenpool-Projektes "Hecken- und Streuobstpflanzung Lobetal" der Landkreisverwaltung Barnim gesichert. Für die betreffende Maßnahme liegt seit Juli 2025 ein entsprechender Vertrag unterzeichnet vor. Diese Poolmaßnahme umfasst insgesamt ca. 1,8 ha neu angelegte Streuobstwiese sowie einen umgebenden ca. 590 m langen Heckensaum auf ehemaliger Weihnachtsbaumkulturfläche westlich der Ortslage Lobetal.

Zum Schutz der europäischen Brutvögel sind differenzierte Bauzeitenregelungen erforderlich. Bei allen Baumaßnahmen, Entfernung von Oberboden und Vegetation besteht potenziell die Gefahr einer Störung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BNatSchG). Diese kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden, die besagt, dass die Entfernung der Gehölze außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September erfolgen muss (§ 39 (5) Satz 2 BNatSchG).

Reptilien

Nachweise der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfolgten nicht. Das Untersuchungsgebiet und der direkt angrenzende Bahndamm verfügen nicht über ausreichend geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten für einen fortpflanzungsfähigen Bestand.

Daher ergeben sich hier keine Erfordernisse für artenschutzrechtlich relevante Schutzmaßnahmen.

7. Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Die eingesetzten Techniken und Stoffe der künftig im Plangebiet zulässigen Nutzungen sind nicht konkret absehbar. Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung werden keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen. Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen. Sämtliche technischen Vorschriften sind einzuhalten.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Das Baugesetzbuch sieht in § 2 (4) BauGB vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wurden die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten.

Im Rahmen der Erarbeitung wurden im Jahr 2021 eine Biotopkartierung (Kartieranleitung gemäß Köstler et al. 2005) sowie eine Baumliste auf Grundlage einer aktuellen Vermessung durchgeführt und eine artenschutzfachliche Untersuchung mit methodischer Erfassung für bestimmte Arten bzw. Artengruppen vorgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden als weitere Fachgutachten bzw. Konzepte eine lärmtechnische und eine verkehrstechnische Untersuchung, ein Entwässerungskonzept sowie ein Boden- und ein Baumgutachten erarbeitet.

Für die vorliegenden Beschreibungen und Bewertungen des Umweltberichts wurden demzufolge folgende Quellen herangezogen, die zum Bebauungsplan vorliegen:

- Brehm, J. (2024): Gutachten zum Zustand, zur Verkehrssicherheit und zur Erhaltungswürdigkeit von zwei ausgewählten Bäumen im Bauvorhaben Schönwalde (Alter Bahnhof). (Methode: Visuelle Baumansprache VTA)
- Peutz (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde. vom 08.07.2025.
- Stefan Wallmann Landschaftsarchitekten (Juni 2022): Bestandsaufnahme vor Ort, Biotopkartierung (Methode: Landschaftsplanerische Untersuchung).
- Scharon, J. 2021: Ergebnis der faunistischen Erfassungen auf der Fläche des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde-West“ in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim;

ergänzt im November 2024 sowie im Mai und Juli 2025 um planungsinduzierte Folgenabschätzung.

- BRB Prüflabor Bernau (27.09.2024): Untersuchung der Bodenbelastung und Versickerungsfähigkeit der Böden zum B-Plan Alter Bahnhof Schönwalde West
- Konversa GmbH (20.11.2024): Verkehrstechnische Untersuchung für die Umsetzung des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ der Gemeinde Wandlitz
- Konversa GmbH (29.11.2024): Entwässerungskonzeption der Verkehrsflächen für den Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Fachgutachten.

Die Prognose der Umweltauswirkungen erfolgt nach dem Prinzip, dass von einer Planung Wirkungen ausgehen, die Veränderungen der Schutzgüter hervorrufen. Die Wirkfaktoren der Planung und die ihnen zuzuordnenden Veränderungen der Schutzgüter werden nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten in der qualitativen Dimension dargestellt.

In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgt eine verbal-argumentative Bewertung (Erheblichkeitseinschätzung) der Auswirkungen.

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung maßgeblich eingeschränkt haben.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist, die Prognosen des Umweltberichts durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Überwachung setzt eindeutige Kriterien und klare Ziele voraus. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten, darunter der Lärmschutz- und der grünordnerischen Festsetzungen.

Daher sind insbesondere folgende Aspekte zu überwachen:

- ~~○ Erhalt des einzeln festgesetzten Bestandsbaumes im Bereich der Öffentlichen Grünfläche.~~
- Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zur Mindestbegrünung (Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb WA, GEe, Park&Ride, öffentlicher Grünfläche),
- Umsetzung der Dachbegrünung in den Baugebieten, hier insbesondere die Einhaltung der Substratschichtstärke von mindestens 15 cm sowie die Begrenzung des Dachflächenanteils für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen auf insgesamt höchstens 40 %,
- Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich der versiegelbaren Grundfläche,
- Einhaltung der Wasserdurchlässigkeit der Beläge innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets,

- Anbringung der Ersatzlebensstätten für Vögel und Fledermäuse im Plangebiet,
- Schaffung und Sicherung von Ersatz-Habitatstrukturen auf externen Maßnahmenflächen,
- Umsetzung externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des durch den Landkreis Barnim (Untere Naturschutzbehörde) verwalteten Flächenpools (Streuobstwiese, Heckenpflanzungen, **Obstbaumalleepflanzung**, Entsiegelung, Rückbaumaßnahmen).

Die Überwachung betrifft nur abgeschlossene Maßnahmen. Daher beginnt die Überwachung im Regelfall nach Abschluss der Baumaßnahmen.

Darüber hinaus ergeben sich keine Erfordernisse zur Kontrolle hinsichtlich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung.

8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Als Nachverdichtung der Innenentwicklung und aufgrund der geringen Größe wird der Bebauungsplan im vereinfachten, beschleunigten **Verfahren nach § 13a** BauGB geführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Demnach ist ein Ausgleich nach Naturschutzrecht in diesem Fall nicht erforderlich. Die Gemeinde Wandlitz verfolgt dennoch das Ziel einer möglichst vollständigen Kompensation. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Planung - ungeachtet des o. g. Sonderfalls - zu berücksichtigen. Daher wird zum Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ Umweltbericht erstellt und in die Begründung integriert.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha und liegt im westlichen Teil des Ortsteils Schönwalde in der Gemeinde Wandlitz. Es stellt sich als anthropogen geprägten Standort dar, der sich durch die Lage an der Mühlenbecker Chaussee und an der Bahntrasse charakterisiert. Bislang befinden sich große Teile des Plangebiets als gewidmete Bahnfläche überwiegend noch im Eigentum der NEB, liegen jedoch seit längerer Zeit in den meisten Bereichen brach. Zum Plangebiet zählen neben dem alten Bahnhofsgebäude und seinem Vorplatz auch eine Bushaltestelle mit Wendeschleife, verschiedene, von Sukzession geprägte Gehölzflächen, teilweise mit Altbaumbestand, eine weitgehend ruderalisierte Wiese mit sporadischem Gehölzaufwuchs und zwei gärtnerisch geprägte Teilflächen. Von letztgenannten gehört eine zum nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück und weist ein kleines Betriebsgebäude und einen Schornstein auf.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans gibt die geplante Reaktivierung des Bahnverkehrs auf der Stammstrecke der "Heidekrautbahn" und somit am ehemaligen Haltepunkt Schönwalde West durch die Niederbarnimer Eisenbahn AG / NEB Betriebsgesellschaft mbH und der damit verbundene geplante Verkauf von Flächen im nahen Umfeld des Bahnhofs.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsumfeldes im Zusammenhang mit der Schaffung von Planungs- und Baurecht für die Errichtung von bis zu 3-geschossigen Wohngebäuden.

Für die Erreichung der zuvor genannten Ziele erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes und zur Realisierung von Park&Ride-Stellplätzen sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Bahnhofsvorplatz“) zur Erschließung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, des Bahnhaltepunktes, der Bushaltestelle und zur Anordnung einer Buswendeschleife. Im Zusammenhang mit dem Bahnhofsvorplatz werden öffentliche Grünflächen zur Verbesserung des **städtebaulichen Erscheinungsbildes**, zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im Bahnhofsumfeld festgesetzt. Die **Erschließung** der neuen Baugebiete sichert eine private Verkehrsfläche parallel zur benachbarten Bahntrasse im südwestlichen Anschluss an den Bahnhofsvorplatz. Die Festsetzungen ermöglichen eine gastronomische Weiternutzung des alten Bahnhofsgebäudes sowie eine kleinflächige Erweiterung auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen Gewerbenutzung.

Die künftig zulässige bauliche Entwicklung bietet rechnerisch Potenzial für bis zu ca. 60 Wohneinheiten (WE). Diese Zahl ist Grundlage für u. a. die zum Bebauungsplan erarbeitete verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchung. Das aktuelle Baukonzept jedoch sieht nur ca. 37 WE vor, verteilt auf insgesamt sechs neue Gebäude, davon fünf Mehrfamilienhäuser. Der Erhalt des alten Bahnhofsgebäudes ist ebenfalls Inhalt dieses Konzeptes. Konkrete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zulässiger Gebäudehöhen sowie die Ausweisung von Baufenstern und eine Mehrzahl an Grünfestsetzungen stellen sicher, dass sich die geplante bauliche Entwicklung **verträglich in das Siedlungsumfeld einpasst**.

~~Die Festsetzung einer ca. 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse sowie weitere~~
textliche **Textliche** Festsetzungen zur notwendigen baulichen Ausgestaltung der Gebäude dienen dem Schutz der Wohnnutzung vor richtwertüberschreitenden **Lärmimmissionen**. Anlass für diese Festsetzungen geben die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung zum vorliegenden Bebauungsplan. Hauptanteil an den aktuell zu erwartenden Lärmimmissionen haben i. e. L. der aktuell prognostizierte Schienenverkehrslärm bei Reaktivierung der "Heidekrautbahn" sowie der planungsrechtlich (gemäß B-Plan "An der Birkenstraße") zulässige Gewerbelärm vom benachbarten Grundstück.

Anfallendes **Niederschlagswasser** soll komplett im Plangebiet belassen und vor Ort verdunstet oder versickert werden. Die Möglichkeiten hierfür sind im Rahmen eines zum Bebauungsplan erstellten Entwässerungskonzeptes geprüft und rechnerisch nachgewiesen. Das Konzept sieht eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung unter dem Einsatz von Rigolen und Mulden-Rigolen-Elementen vor. Die für die Baugebiete festgesetzte Dachbegrünung leistet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Teil zu Niederschlagsrückhalt und -verdunstung.

Trotz der Nähe zum **LSG "Westbarnim"** wird die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Zielsetzungen des LSG haben. Auf der dem LSG zugewandten Plangebietsseite steht der zum Erhalt vorgesehene alte Bahnhof, dessen Vorplatz - orientiert an den bereits vorhandenen Strukturen und Flächenzusammenhängen - behutsam saniert, gemäß aktuellen

Betriebsstandards ertüchtigt und gestalterisch aufgewertet werden soll. Der Erhalt vorhandener, kulissenwirksamer Altbäume soll hierbei berücksichtigt werden. Die geplanten neuen Gebäude liegen nicht in direktem Sichtbezug zum LSG, welches auf der dem Plangebiet zugewandten Seite ohnehin vorwiegend als Wald ausgeprägt- und dadurch weitgehend unempfindlich ggü. Ortsbildveränderungen ist. Andere naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht betroffen. **Bau- oder Bodendenkmale** sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die einzelnen Schutzgüter erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Ergebnisse aus verschiedenen Untersuchungen zu den Themen Boden, Wasser, Fauna, Verkehr und Lärm wurden in die Untersuchung eingearbeitet, eine wurde Biotopkartierung erstellt.

Für das **Schutzgut Tiere und die artenschutzrechtliche Einschätzung** wurden von April bis August 2021 methodische Kartierungen für die Artengruppen **Fledermäuse, Brutvögel und die Reptilienart Zauneidechse** durchgeführt. Dabei wurde auch auf Lebensräume, Strukturen, Futterpflanzen, Spuren sowie Artnachweise geachtet, die ein Vorkommen weiterer europarechtlich streng geschützter Arten möglich erscheinen lassen könnten.

Im Ergebnis wurden im Plangebiet keine ganzjährig geschützten Quartiere von Fledermäusen festgestellt. Grundsätzliches Potenzial hierfür ist jedoch in Form einiger Altbäume und des alten Bahnhofsgebäudes gegeben. Vor erheblichen Veränderungen an diesen Potenzialstrukturen müssen diese präventiv erneut auf geschützte Lebensstätten hin überprüft werden. Das Plangebiet wird von Fledermäusen insbesondere als Jagdgebiet genutzt. Festgestellt wurde das Vorkommen von Mücken- und Zwergfledermaus, Großem Abendsegler und der Gattung Großes Mausohr, wobei letztere nicht weiter artspezifisch differenziert werden konnte. Insbesondere die Gehölzstrukturen entlang der Bahntrasse bieten demnach eine wichtige Nahrungsgrundlage. Die Umsetzung der aktuellen Planung und damit verbunden die zu erwartenden umfangreichen Gehölzrodungen führen nach fachgutachterlicher Einschätzung zum Verlust von Nahrungsgrundlagen bzw. Jagdlebensraumstrukturen und teilweise auch zur Zerschneidung von Lebensraumstrukturen insgesamt. Zur Vermeidung wird der Erhalt prägender Gehölzstrukturen empfohlen, zur Minderung bzw. zur Kompensation die Anlage hochwertiger neuer Pflanzflächen und Gehölze, vorzugsweise heimischer, blüten- und damit insektenreicher Pflanzenarten. Heckenpflanzungen, Gehölzinseln, Obstbäume und extensive Dachbegrünung zählen zu den geeigneten Maßnahmen.

Des Weiteren wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes acht Arten als Brutvögel kartiert, dazu weitere Arten als Randsiedler. Die insgesamt vergleichsweise geringe Artenzahl wird mit der geringen Größe des Untersuchungsgebietes sowie der strukturarmen Ausstattung begründet. Es wurde keine streng geschützte, keine in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte sowie keine Art der Roten Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg nachgewiesen. Als einzige ganzjährig geschützte Niststätte wurde eine Baumhöhle mit Brut-Nutzung durch die Blaumeise festgestellt. Falls eine Beeinträchtigung unvermeidbar sein sollte, ist zuvor ein Ausnahmeantrag bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen und vorzugsweise als CEF-Maßnahme entsprechend künstlicher, artgerechter Ersatz zu schaffen.

Durch die geplante Bebauung und intensivere Nutzung der Plangebietsflächen werden nach aktuellen Ergebnissen (zusammengefasst) insgesamt neun Brutvogel-Reviere erheblich beeinträchtigt, so dass hierfür Ersatzhabitate geschaffen werden müssen. Die hierfür erforderlichen v. a. Heckenstrukturen können aufgrund der jeweils anzusetzenden Abmaße und zusammenhängenden Flächengrößen nicht innerhalb des Plangebiets etabliert werden. Es müssen daher für eine artgerechte Kompensation auf externen Maßnahmenflächen entsprechende Heckenstrukturen angelegt und gesichert werden. zusätzlich wird fachgutachterlich die Anbringung von Ersatznistkästen an Bäumen und Gebäuden (v.a. auch an Neubauten) als notwendig erachtet.

Die Untersuchung des Plangebiets auf ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere von Zauneidechsen, ergab keine entsprechenden Hinweise. Auch andere, europarechtlich streng geschützte Arten wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Die Planung bereitet eine **Versiegelung** auf insgesamt bis zu ca. 7.655 qm vor. Etwa die Hälfte davon entfällt auf das geplante Wohngebiet, ca. 30 % auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Als städtebauliche Kennwerte werden für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 und in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4 eine zulässige GRZ-Überschreitung bis 0,6 für Garagen, Stellplätze, ihre Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 18(4) BauNVO festgesetzt. Für WA 2 und WA 4 werden bis zu drei Geschosse zugelassen, für WA 1 und WA 3 bis zu zwei Geschosse. Das Maß für WA 1 orientiert sich am vorhandenen Bestand, welcher aktuell zum Erhalt vorgesehen ist, das Maß für WA 3 an dem der westlich angrenzenden Wohnbebauung. Ziel ist eine bestmögliche Einpassung in das Siedlungsumfeld. Für die Erweiterungsfläche des eingeschränkten Gewerbegebietes wird das im Nachbar-Bebauungsplan "An der Birkenstraße" festgesetzte Maß einer GRZ bis 0,8 übernommen, jedoch wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf bis zu 4 m beschränkt, um einen Übergang zu den unbebauten Flächen des Bahnhofsvorplatzes zu gewährleisten.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich planungsrechtlich betrachtet im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Westlich des Plangebietes schließt der rechtskräftige Bebauungsplan „An der Birkenstraße“ an, welcher im Nahbereich vorwiegend Allgemeines Wohngebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Zwei Teilbereiche des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ überlagern Teilflächen des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ und werden dort dessen Festsetzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet und Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) ersetzen.

Aufgrund der beschriebenen **planungsrechtlichen Ausgangssituation** sind bereits jetzt in einem bestimmten Maß Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig (z. B. eine Bodenversiegelung von insgesamt bis zu ca. 5.615 qm). Unter Berücksichtigung dessen verursachen die geplanten Festsetzungen einen **kompensationspflichtigen Eingriff** für das Schutzgut Boden im Umfang von nur noch ca. 2.040 qm Neuversiegelung. Ähnlich verhält es auch bei der Betrachtung des Schutzguts Pflanzen/ Vegetation. Auch hier ist der bereits planungsrechtlich zulässige Eingriff zu berücksichtigen. Allerdings sind die Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung ungeachtet des Planungsrechts vollumfänglich anzuwenden, d. h. die Verluste

geschützter Bestandsbäume und -sträucher sind vollständig im jeweils vorgegebenen Verhältnis zu ersetzen. Es wird aktuell vom Verlust von ca. 21 geschützten Bäumen und von ca. 2.525 qm Gehölzfläche ausgegangen. Darüber hinaus bewirkt die o. g. Überplanung bereits rechtskräftig festgesetzter Flächen zum Anpflanzen⁴⁴ sowie von Flächen für Maßnahmen⁴⁵ zusätzlichen Kompensationsbedarf. Es müssen demnach zusätzlich ca. 273 qm Gehölzfläche mit Sträuchern, acht weitere Bäume sowie eine Streuobstwiese mit einer Größe von ca. 1.260 qm ersetzt werden, damit die im Nachbarbebauungsplan zugeordneten Kompensationsanforderungen erfüllt bleiben.

Zur Kompensation der beschriebenen Verluste von Bodenfläche, Bäumen, flächiger Vegetation, im Zusammenhang damit gleichzeitig von Lebensraumstrukturen und Nahrungsgrundlagen für Tiere sowie von kulissenwirksamen Grünstrukturen werden umfängliche **Grünfestsetzungen** im Bebauungsplan getroffen. Diese setzen sich im Wesentlichen zusammen aus einer Mindestbegrünung der neuen Baugebiete und der öffentlichen Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern, Baumpflanzungen am geplanten öffentlichen Parkplatz und einer extensiven Dachbegrünung in den Baugebieten (im WA dabei mit mindestens 15 cm Substratschicht) ~~so-~~
~~wie der Begrünung von Lärmschutzwänden.~~

Diese Grünfestsetzungen sind geeignet, um einen Großteil der ermittelten Eingriffe bzw. Flächen- und Vegetationsverluste auszugleichen bzw. zu ersetzen, es verbleiben jedoch einige Kompensationsdefizite, die außerhalb des Plangebiets mit geeigneten Maßnahmen gedeckt werden sollen. Zu letzteren zählen insbesondere die Streuobstwiese, ca. 1.970 qm Heckenpflanzungen und weitere Maßnahmen zur Kompensation von ca. 2.040 qm Neuversiegelung. V. a. die großflächigen Heckenpflanzungen außerhalb des Plangebietes ersetzen die o. g. planungsinduzierten Lebensraumverluste für Brutvögel und Fledermäuse.

~~Konkrete Verfügbarkeits-Anfragen beim Flächenpool des Landkreises Barnim sowie bei der Flächenagentur Brandenburg bzgl. geeigneter Maßnahmenflächen wurden aktuell positiv beantwortet. Demnach bestehen kurzfristig Optionen zur vertraglichen Sicherung von externen Kompensationsmaßnahmen, um das bezifferte Kompensationsdefizit vollständig auszugleichen. Für eine entsprechende Sicherung dieser Maßnahmen werden vertragliche Vereinbarungen zwischen dem Landkreis Barnim (oder der Flächenagentur Brandenburg) und der Gemeinde bzw. dem Vorhabenträger geschlossen.~~ Für die genannten notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen liegt seit Juli 2025 ein entsprechender Vertrag zwischen dem Landkreis Barnim (Untere Naturschutzbehörde, Flächenpoolverwaltung) und der NEB unterzeichnet vor, welcher Maßnahmenflächen in erforderlichem Umfang und Qualität verbindlich sichert. Im Projekt "Rückbau Berliner Forsten Lanke" werden umfängliche Entsiegelungsmaßnahmen umgesetzt und die entsiegelten Flächen anschließend der natürlichen Sukzession überlassen. Das Projekt "Hecken- und Streuobstpflanzung Lobetal" umfasst die Anlage einer Streuobstwiese samt umlaufender Heckenstruktur auf ehemaligen Ackerflächen. Mit dem im Landkreis Barnim üblichen Wiederherstellungskostenansatz zur Bewertung von

⁴⁴ Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

⁴⁵ Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (i. d. F. mit "A" belegt)

naturschutzrechtlichen Eingriffen wurde auf Basis entsprechender Kostentabellen eine Gesamtkostengröße in Höhe von ca. 37.742,- EUR für die planungsinduzierten, extern zu kompensierenden Vegetations- und Bodenfunktionsverluste ermittelt. Ein weiterer Vertrag vom Januar 2026 sichert vier Bauersatzpflanzungen auf externen Maßnahmenflächen in der Gemeinde Ahrensdorf (als Teil einer Obstbaumallee zwischen den Ortslagen Mehrow und Blumberg).

~~Vorbehaltlich der Sicherung erforderlicher, externer Kompensationsmaßnahmen.~~

Es wird insgesamt die Feststellung getroffen, dass unter Berücksichtigung der beschriebenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

8.4 Referenzliste der Quellen

8.4.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert d. Art. 5 d. G. v. 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Art. 2 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl. I/25 [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, Nr. 20) zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 24.07.2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 09.07.2021 (BGBl. I.S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.07.1999 I 1554 (BBodSchV)

Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 24.09.1998 (ABl./98, [Nr. 48], S.984)

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg vom 18.05.2005 (ABl./05, [Nr. 25], S.682), geändert durch Bekanntmachung vom 01.06.2006 (ABl./06, [Nr. 24], S.434)

Erste Änderung des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 01.06.2006 (ABl. Nr. 24 vom 21.06.2006, S. 434)

FGSV 293/4 - Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB), Ausgabe 2023

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 d. G. v. 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 d. G. v. 25.02.2021 (BGBl. I.S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert d. Art. 1 d. G. v. 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Grenzwerte gemäß Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV).

Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 (BGBl. I S. 1328, zuletzt geändert durch Art. 112 V. v. 19.05.2020 (BGBl. I 1328)

Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 25.06.2002, in Kraft seit 18.07.2002

Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) in der Ausfertigung vom 15.12.2022, beschlossen am 14.12.2022

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ vom 10.07.1998 (GVBl.II/98, [Nr. 20], S.482), zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung vom 7.08.2006 (GVBl. II/06, Nr. 25)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.06.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.06.2009 (BGBl I S. 2585), geändert durch Art. 2 d. G. v. 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

8.4.2 Sonstige Quellen

BfN (2024): Floraweb. Vegetationskarte. Karte der potentiellen natürlichen Vegetation Deutschlands (PNV). Zugriff 28.10.2024

BRB Prüflabor Bernau (14.12.2021): Geotechnisches Gutachten Bahnhofsvorplatz.

BRB Prüflabor Bernau (27.09.2024): Untersuchung der Bodenbelastung und Versickerungsfähigkeit der Böden zum B-Plan Alter Bahnhof Schönwalde West (Prüfbericht Nr. 457/24W)

Brehm, J. (2024): Gutachten zum Zustand, zur Verkehrssicherheit und zur Erhaltungswürdigkeit von zwei ausgewählten Bäumen im Bauvorhaben Schönwalde (Alter Bahnhof).

Gemeinde Wandlitz (2020): Landschaftsplan, bearb. durch trias Planungsgruppe. Entwurf 14.02.2020

Gemeinde Wandlitz (2024): Wandlitzer Entwicklungskonzept.

Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (2018): Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim.

Köppel, J. U. Feickert, L. Spandau, H. Straber (1998): Praxis der Eingriffsregelung, Schadenersatz an der Natur, Stuttgart.

Konversa GmbH (29.11.2024): Entwässerungskonzeption der Verkehrsflächen für den Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“

Konversa GmbH (20.11.2024): Verkehrstechnische Untersuchung für die Umsetzung des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ der Gemeinde Wandlitz

Land Brandenburg: Geoportal Brandenburg. Online unter: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg, Datenportal. Online unter: <https://geo.brandenburg.de/>, Internetzugriff 06.07.2024

Landesvermessung Geobasisinformationen Brandenburg (LGB): BrandenburgViewer

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Fachdaten in APW Auskunftsplattform Wasser, Internetzugriff 15.08.2024.

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) (2011): Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, Stand 09.03.2011, Potsdam

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV, 2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg - HVE, Potsdam

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (2019): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2019, LfU, Potsdam

Peutz (2025): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde vom 08.07.2025.

Scharon, J. 2021: Ergebnis der faunistischen Erfassungen auf der Fläche des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde-West“ in der Gemeinde Wandlitz, Landkreis Barnim. Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Büro Stefan Wallmann. Ergänzt im November 2024.

Scholz (1962): Naturräumliche Gliederung Brandenburg.

Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Forstamt Barnim, untere Forstbehörde mit Schreiben vom 21.03.2024

Wandlitz (o. J.): Informationen für Bauherren. Online unter <https://www.wandlitz.de/seite/412517/bauherren-info.html>

III PLANINHALT UND ABWÄGUNG

1 *Entwicklung der Planungsüberlegungen*

Mit Schreiben vom 14.02.2020 hat die Niederbarnimer Eisenbahn-Aktiengesellschaft bei der Gemeinde Wandlitz die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich Bahnhof Schönwalde West beantragt. Hintergrund des Antrages war die geplante Wiederinbetriebnahme der dortigen, stillgelegten Bahnstrecke mit Wiedereinrichtung eines Haltepunktes. Als Ziel des Bebauungsplanverfahrens wurde die Schaffung von Planungsrecht für Einrichtungen auf dem Vorplatz des Haltepunktes (Bushaltestelle, P&R- sowie B&R-Stellplätze) und für den Bau von Mehrfamilienhäusern auf den nicht mehr für Bahnzwecke benötigten Flächen sowie auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Grundstücks benannt. Teil des Antrages war ein erstes städtebauliches Konzept für die Bebauung des Areals mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern.

Am 18.06.2020 hat die Gemeindevertretung Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße- Bahnhof Schönwalde-West“ beschlossen.

In den Jahren 2022 bis 2024 erfolgten konkretisierende städtebauliche Planungen zur Erschließung und Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes durch die Gemeinde und zur Erschließung und Bebauung der südwestlich anschließenden Flächen der NEB und des Nachbareigentümers, die die Grundlage für die Fertigung des Bebauungsplanentwurfes darstellen.

Mit dem Bebauungsplan wird der nordöstliche Teil des Bebauungsplans „An der Birkenstraße- Bahnhof Schönwalde-West“ überplant, weil dessen Festsetzungen der Realisierung des Bahnhofsvorplatzes und den Erweiterungsabsichten des Eigentümers im beschränkten Gewerbegebiet (Mühlenbecker Chaussee 16) entgegenstehen.

2 *Ziele und wesentlicher Planinhalt*

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes am zukünftigen Bahnhof Schönwalde-West,
- Schaffung von Planungs- und Baurecht,
- Klärung der erforderlichen Erschließung einschließlich P & R sowie B & R,
- Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt und Klärung der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung des Plangebietes und zur Realisierung von Park&Ride-Stellplätzen.
- Festsetzung einer Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung („Bahnhofsvorplatz“) zur Erschließung des ehemaligen Bahnhofsgebäudes, des Bahnhaltepunktes und der Anordnung einer Buswendeschleife.

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen am Bahnhofsvorplatz zum Ausgleich der zusätzlichen Versiegelung, Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und zum Erhalt vorhandenen Baumbestandes,
- Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes zur moderaten baulichen Erweiterung der gewerblichen Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16,
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche im südwestlichen Anschluss an den Bahnhofsvorplatz zur Erschließung der dortigen Grundstücksflächen,
- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes auf den südwestlichen Grundstücksflächen und für den Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes und von Baufenstern für die Realisierung von maximal zwei bzw. dreigeschossiger Bebauung.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße m²	Anteil %
Allgemeines Wohngebiet WA	6.282	55
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	519	5
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.205	11
Private Verkehrsfläche	966	8
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)	1.430	13
Öffentliche Grünfläche	1.016	9
Gesamter Geltungsbereich	11.418	100

3 *Begründung der Festsetzungen*

3.1 **Art der baulichen Nutzung**

3.1.1 Vorbemerkung

Durch den Bebauungsplan wird im Plangebiet mit den folgenden Maßgaben eine Wohn- und Gewerbebezwecken dienende Bebauung zulässig. Bei der Bauplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke betriebsbedingte Erschütterungen auftreten können, die zu berücksichtigen sind. Da dieses baukonstruktiv möglich ist, ist die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans gewährleistet.

3.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung des Erhalts des ehemaligen Bahnhofsgebäudes auf der Teilfläche WA1 und der angestrebten Wohnbebauung auf den Teilflächen WA2 und WA3 und WA4. Die Festsetzung einer Wohnnutzung erfolgt, weil das Segment des Geschosswohnungsbaus in der Gemeinde Wandlitz nur unzureichend

vorhanden ist und Wohnbebauung in direkter Bahnhofsnähe zur Schaffung verkehrsarmer Siedlungsstrukturen und zur Förderung des ÖPNV beiträgt.

Das Bahnhofsgebäude wird zurzeit gewerblich genutzt (Gastronomie und Cateringservice) und wäre in einem eigenständigen WA nicht zulässig. Aus diesem Grund sind die Teilflächen WA1 bis WA4 als zusammenhängendes Allgemeines Wohngebiet zu betrachten.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig. Durch die nachfolgende Textfestsetzung werden Tankstellen aufgrund ihres hohen Störpotenzials für die Wohnnutzung ausgeschlossen. Weiterhin erfolgt ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die meist einen hohen Flächenbedarf aufweisen und in direkter Bahnhofsnähe eine intensivere und höherwertige Nutzung städtebaulich gewünscht ist.

1. *Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.*

3.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im Norden des Plangebietes wird eine ca. 8 m breite Fläche entlang dem Nachbargrundstück Mühlenbecker Chaussee 16 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Birkenstraße“ ist für den überwiegenden Teil des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16 ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, das somit im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans um die o.g. Fläche erweitert wird. Hiermit wird dem Investitionsinteresse des Nachbareigentümers entsprochen, der eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf seinem Grundstück anstrebt.

Die nachfolgende Textfestsetzung ist identisch mit Textfestsetzung 1 Buchstabe a des direkt an das Plangebiet grenzenden Bebauungsplans „An der Birkenstraße“, um gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16 zu schaffen.

2. *Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind zulässig:*
 - *Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,*
 - *Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,*
 - *Anlagen für sportliche Zwecke.**Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
 - *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
 - *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.*

Durch die Textfestsetzung werden die Zulässigkeitsregelungen für Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für das Plangebiet modifiziert, um das Störpotenzial für die Wohnnutzung im Plangebiet zu reduzieren.

Durch den ersten Spiegelstrich wird der Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe herabgesetzt. Während im Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind, erfolgt im Plangebiet eine Beschränkung auf Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, also nur solche Gewerbebetriebe, die auch im Mischgebiet zulässig wären.

In Gewerbegebieten sind gemäß § 8 BauNVO Tankstellen allgemein und Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. Abweichend hiervon sind Tankstellen und Vergnügungsstätten in der Textfestsetzung nicht benannt und damit im Plangebiet nicht zulässig, um das von diesen Nutzungen ausgehende Störpotenzial auszuschließen.

Im Übrigen entsprechen die in der Textfestsetzung genannten Nutzungen den in § 8 BauNVO genannten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Allgemeines Wohngebiet

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, hier insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen.

Für die Teilflächen WA2 und WA4 des allgemeinen Wohngebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die Zahl der Vollgeschosse auf drei und die zulässige GFZ auf 0,9 begrenzt.

In der Teilfläche WA3 ist ebenfalls eine GRZ von 0,3, jedoch eine reduzierte GFZ von 0,6 bei maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Reduzierung dieser Nutzungsmaße gegenüber dem WA2 und WA4 wird ein Übergang zur zweigeschossigen Bestandsbebauung im Westen geschaffen und die Beeinträchtigung der dortigen Wohnnutzung durch Einsichtnahme reduziert.

Die mögliche bauliche Dichte ist mit diesen Festsetzungen gegenüber den angrenzenden Wohngebieten des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ (GRZ 0,25, max. 2 VG, GFZ 0,5) erhöht. Sie ermöglicht auch die Errichtung kleiner Mehrfamilienhäuser, die aufgrund der größeren Zentralität des Plangebietes (Lage direkt am künftigen Haltepunkt der Heidekrautbahn sowie von überörtlichen Buslinien) städtebaulich gewünscht sind.

Die Festsetzungen für Teilfläche WA1 des allgemeinen Wohngebietes zielen auf den Erhalt des vorhandenen Bahnhofsgebäudes ab, das in der Planzeichnung von Baugrenzen eng umschlossen wird. Entsprechend wird durch nachfolgende Textfestsetzung die GRZ bestimmt (Baukörperfestsetzung):

3. *Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.*

Entsprechend dem Baubestand werden für diese Teilfläche maximal 2 Geschosse festgesetzt. Die zulässige GFZ ergibt sich aus der zulässigen Grundfläche gemäß vorstehender textlicher Festsetzung und der zulässigen Geschosszahl, so dass sie nicht separat festzusetzen ist.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird in den Teilflächen WA2, WA3 und WA 4 durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Dieses ist erforderlich, um das Einpassen der Höhenentwicklung in das bauliche Umfeld zu gewährleisten. Die alleinige Festsetzung

einer maximalen Geschosshöhe ist hierfür aufgrund der möglichen Variabilität der Geschosshöhen nicht ausreichend.

Durch Textfestsetzung 3 werden die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ in den Teilflächen WA2, WA3 und WA4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO erweitert. Dieses ist erforderlich, um die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wandlitz auf den Baugrundstücken erfüllen zu können.

4. *Im Allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2, WA3 und WA4, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.*

3.2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,8 und eine Oberkante baulicher Anlagen von 60 m über NHN in DHHN 2016 festgesetzt. Die festgesetzte Höhe erlaubt die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von ca. 4 m über dem vorhandenen Geländeniveau. Durch die Höhenbeschränkung wird ein Übergang zur unbebauten Fläche des Bahnhofsvorplatzes gewährleistet und die Entstehung von städtebaulich nicht gewünschten hohen Brandwänden an der Grundstücksgrenze vermieden. Die festgesetzte GRZ von 0,8 entspricht der GRZ-Festsetzung für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Nachbarbebauungsplan und gewährleistet damit gleiche Zulässigkeitsvoraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf dem Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch eine Ausweisung von Baufeldern mit Baugrenzen festgesetzt.

Im Teilbereich WA1 des allgemeinen Wohngebietes umschließen die Baugrenzen eng das Bestandsgebäude, das erhalten werden soll.

Im WA2 verläuft die Baugrenze im Südosten parallel zur Bahntrasse auf der Grundstücksgrenze und im Nordosten in einem Abstand von einem Meter parallel zur geplanten privaten Verkehrsfläche. Die großzügige Bemessung des Baufensters ist aufgrund der Grundstücksgestalt erforderlich, um eine Bebaubarkeit zu gewährleisten und hinreichende Flexibilität für die Baukörperanordnung und -kubatur anzubieten. Zu den übrigen Grundstücksgrenzen verläuft die Baugrenze in einem Abstand von drei Metern entsprechend der bauordnungsrechtlichen Mindestgröße von Abstandsflächen.

Im WA4 wird ein trapezförmiges Baufenster festgesetzt, das im Südosten in einer Distanz von drei Metern zur Grundstücksgrenze bzw. Planstraße verläuft. Im Osten hat die Baugrenze einen erhöhten Abstand von fünf Metern zur Grundstücksgrenze. Hierdurch wird die Beeinträchtigung der östlich vorhandenen Wohnnutzung durch Einsichtnahme aus einer mit drei Vollgeschossen zulässigen Bebauung innerhalb des Plangebietes vermindert. Im Norden verläuft die

Baugrenze innerhalb des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16 mit einem Abstand von drei Metern zur Geltungsbereichsgrenze, um eine Distanz zum nördlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiet (Bebauungsplan „An der Birkenstraße“) herzustellen. Die dreieckige Fläche südlich des Baufensters bis zur privaten Verkehrsfläche liegt außerhalb des Baufensters, um die Fläche für voraussichtlich erforderliche Versickerungsanlagen zur Entwässerung der Verkehrsfläche vorzuhalten.

Für die Teilfläche WA2, WA3 und WA4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Längenausdehnung von Baukörpern wird damit auf maximal 50 Meter beschränkt. Hiermit wird dem ländlichen Umfeld und der überwiegenden Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen, in das sich die künftige Bebauung einfügen soll. Für die Teilflächen des WA1 ist eine entsprechende Festsetzung nicht erforderlich, weil die Abmessung des Baufensters ohnehin nur Baukörper mit Längenausdehnung unter 50 m ermöglicht.

3.3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet im Norden des Plangebietes (Teilfläche des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16) ermöglicht das festgesetzte Baufenster eine weitgehende Überbauung. Mit dieser Festsetzung wird die Planung des Grundstückseigentümers für eine Bebauung aufgenommen. Sie ist auch städtebaulich sinnvoll, weil durch die Ausbildung eines langgestreckten Baukörpers eine visuelle Trennung zwischen Bahnhofsvorplatz und gewerblicher Nutzung hergestellt und der Bahnhofsvorplatz von gewerblichen Emissionen weniger stark beeinträchtigt wird. Um diese Bebauung zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer offenen Bauweise verzichtet. Das Baufenster grenzt an die im Nachbarbebauungsplan „An der Birkenstraße“ festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, so dass auch eine zusammenhängende Bebauung möglich ist.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

3.4.1 Öffentliche Grünfläche

Die nicht für Erschließungszwecke im Bereich des Bahnhofsvorplatzes benötigten Flächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung zielt auf eine ansprechende Gestaltung des Vorplatzes, eine Minderung der Neuversiegelung von Flächen und den Erhalt vorhandenen Baumbestandes ab. Entsprechend wird ein großer, prägender Bestandsbaum als zu erhaltender Baum festgesetzt.

3.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsflächen dient der Erschließung des geplanten Haltepunktes der „Heidekrautbahn“ mit Einrichtung von Park&Ride-Stellplätzen und einer Buswendeschleife sowie der Erschließung der Baufelder des über die sich anschließende private Verkehrsfläche.

Im Rahmen einer Verkehrstechnischen Untersuchung wurde die Abwickelbarkeit des planbedingten Kfz-Verkehrs an der Einmündung zur Mühlenbecker Chaussee (L 30) geprüft.

(Verkehrstechnische Untersuchung für die Umsetzung des Bebauungsplans „Bahnhof Schönwalde West“ der Gemeinde Wandlitz, KONVERSA GmbH vom 20.11.2024.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Herstellung der Buswendeschleife sowie die Anlage eines P+R- Platzes und eine Wohnbebauung in Verlängerung der geplanten Einmündung keine ungünstigen Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Verkehrsqualität im Ortsteil Schönwalde haben. Ebenso sind keine Verschlechterungen der Verkehrssituation auf der Landesstraße 30 zu erwarten.

3.4.3 Private Verkehrsfläche

Die Erschließung der Teilbereiche WA2, WA3 und WA4 erfolgt durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche. Sie besitzt eine Breite von 6,5 m und endet mit einem Wendepplatz. Die Straßenbreite ist aufgrund des relativ geringen Umfanges der zu erschließenden Nutzungen ausreichend und ermöglicht einen Zweirichtungsverkehr.

3.4.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bahnhofsvorplatz)

Im Umfeld des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ festgesetzt. Die Fläche dient der Erschließung des geplanten Haltepunktes der „Heidekrautbahn“. Sie ermöglicht die Realisierung einer Buswendeschleife zur Anbindung an den örtlichen ÖPNV und die Unterbringung von weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit dem Haltepunkt (z.B. Fahrradstellplätze, Sitzmöglichkeiten, Angebote im Bereich Gastronomie/ Reisebedarf).

3.5 Immissionsschutz

Im Zuge des Planverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde, 19.11.2024), in der die Schallemissionen der relevanten Lärmquellen des Verkehrs (Planstraße, L 30 Mühlenbecker Chaussee, Busverkehr, Schienenverkehr nach Inbetriebnahme der Bahnstrecke) sowie des Gewerbes (nördlich des Plangebietes gelegenes Gewerbegebiet, festgesetzt als beschränktes GE im Bebauungsplan „An der Birkenstraße“) und die resultierende Immissionsbelastung im Plangebiet bzw. in dessen Umfeld untersucht wurden. Die Untersuchung wurde im Jahr 2025 nach Klärung von Detailfragen überarbeitet (Peutz Consult GmbH, Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde-West“ in Wandlitz, OT Schönwalde, Entwurf 1 vom 08.07.2025). und durch eine Neuberechnung unter Annahme eines Verzichts auf die im Gutachten empfohlene Lärmschutzwand ergänzt (Rasterlärmkarten vom 18.11.2025, Anlagen 5.3, 7.4, 7.5 und 7.6). Die Ergebnisse der Untersuchung sind nachfolgend zusammengefasst.

3.5.1 Verkehrslärm

Für den KFZ-Verkehr auf der L 30 wurden Mengenangaben des Landesbetriebes Straßenwesen herangezogen. Die Verkehrszahlen zur Buswendeschleife basieren auf den Busfahrplänen der BBG.

Als planbedingter KFZ-Mehrverkehr wurden gemäß RLS-19 insgesamt 269 Fahrten/24 Stunden (137 Fahrten aus Wohnnutzung mit 60 WE, 132 Fahrten aus den Stellplätzen am Bahnhofsvorplatz) abgeschätzt.

Die Ermittlung der Emissionen aus dem Zugverkehr basieren auf Angaben der NEB zur künftigen Zugverkehrsbelastung (Prognosehorizont 2030).

Immissionsbelastung im Plangebiet

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung enthält die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Orientierungswerte für die Bauleitplanung. Diese liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte sind als *„eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz von Lärmbelastungen zu erfüllen.“* Es handelt sich nicht um Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften, vielmehr unterliegen die Orientierungswerte der Abwägung im Bebauungsverfahren. Je höher die Überschreitungen, desto geringer wird jedoch der Abwägungsspielraum.

Die Berechnung der verkehrsbedingten Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht an den meisten Immissionsorten überschritten werden. Die höchsten Verkehrslärmemissionen treten an den Südostfassaden zu den Bahngleisen auf, an denen die Orientierungswerte um 11 dB tags bzw. 18 dB nachts überschritten werden.

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist nicht nur an den Fassaden der geplanten Bebauung, sondern auch für schutzbedürftige Freiflächen (u. a. Außenwohnbereiche, Grundstücksfreiflächen mit Erholungsfunktion) anzustreben. Im Rahmen der Abwägung kann für die Freiflächen hilfsweise als Kriterium herangezogen werden, dass ~~ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) nicht überschritten werden soll, um~~ noch eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen ~~zu ermöglichen.~~ **möglich ist. Den Schwellenwert, bis zu dem ungestörte Kommunikation möglich ist, sieht die Rechtsprechung bei einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen (zum Beispiel: Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 16.03.2006 4 A 1075.04).**

Dieser Schwellenwert von 62 dB(A) wird in den zu den Gleisen gewandten Fassaden in den Teilflächen WA1 bis WA3 überschritten. Im Teilbereich WA4 und an den der Bahnstrecke abgewandten Fassaden wird dieser Schwellenwert nicht erreicht.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet zu prüfen.

Immissionsbelastung im Umfeld des Plangebietes

Relevant für die Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen im Umfeld des Plangebietes ist die aus den zulässigen Nutzungen im Gebiet resultierende Mehrbelastung durch KFZ.

Dieser Verkehr wird ausschließlich über die Mühlenbecker Chaussee (L30) abgewickelt. Da es sich hierbei um eine stark frequentierte Straße handelt, ist die durch den Bebauungsplan

bedingte Erhöhung der Immissionen gering. An den Immissionsorten mit Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV kommt es zu geringen Pegelerhöhungen von maximal 0,5 dB. Diese Überschreitungen liegen noch deutlich unterhalb der für das menschliche Ohr wahrnehmbaren Schwelle von 1-2 dB. Sie werden als nicht erheblich eingestuft und im Rahmen der Abwägung hingenommen, ohne dass es weiterer Maßnahmen bedarf (in Anlehnung an die Regelungen der 16. BImSchV, wonach ein Eingriff erst ab einer Pegelzunahme um mindestens 3 dB als erheblich einzustufen ist).

Bei Immissionsorten, bei denen bereits im Bestand die verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwellenwerte von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten sind, ist allerdings jegliche Pegelerhöhung abwägungsrelevant. Dies betrifft von den betrachteten Immissionsorten in der Umgebung nur einen Immissionsort (U10) im Nachtzeitraum. Hier erhöht sich im 1.OG der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum durch den planbedingten Mehrverkehr minimal um 0,1 dB.

Als mögliche Lärmschutzmaßnahme könnten gemäß Tabelle 4a der RLS-19 mit unterschiedlichen Straßendeckschichten Pegelminderungen von ca. 1 – 3 dB erreicht werden. An dem betroffenen Gebäude kommen auch passive Schallschutzmaßnahmen analog zur 24. BImSchV in Betracht, wobei davon auszugehen ist, dass aufgrund der bestehenden Verkehrslärmbelastung dieses bereits mit Schallschutzfenstern ausgestattet ist.

Derartige Maßnahmen entziehen sich allerdings der Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan. Eine Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag zur Finanzierung einer dieser Maßnahmen durch die Vorhabenträger wäre im vorliegenden Fall nicht angemessen, da die Auswirkungen der Planung sehr gering sind (nur ein betroffener Immissionsort mit Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung und nur sehr geringe planbedingte Pegelerhöhungen). Der Aufwand stünde in keinem Verhältnis zum Schutzzweck. Vor diesem Hintergrund werden die Pegelerhöhungen im Rahmen der Abwägung hingenommen.

Sie würden sich letztlich nur durch einen Verzicht auf die Planung vermeiden lassen. An der Planung eines Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zum künftigen Bahnhof Schönwalde-West soll jedoch festgehalten werden. Die Planung unterstützt das Ziel der Entwicklung verkehrssparsamer Siedlungsstrukturen. Die Alternative bestünde in einer verstärkten Wohnsiedlungsentwicklung an weniger gut an den ÖPNV angebundenen Standorten, was großräumig betrachtet eine stärkere Kfz-Zunahme mit entsprechenden Emissionen zur Folge hätte.

Verkehrsbedingte Immissionsbelastung durch Straßenneubau

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten privaten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Plangebietes sind als Straßenneubau im Sinne der 16. BImSchV zu werten. Die Immissionsberechnungen zeigen, dass – bei isolierter Betrachtung der neu zu bauenden Straßen – sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im Umfeld die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden und daher keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets

Prüfung nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG)

Zunächst ist bei der planerischen Zuordnung der Baugebiete nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu prüfen, ob durch hinreichende Abstände zumutbare Lärmbelastungen erreicht werden können. Relativiert wird der Trennungsgrundsatz durch das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur und Ressourcen sowie der Vermeidung unnötiger Verkehrsströme. Besonders in gewachsenen Siedlungsstrukturen ist der Trennungsgrundsatz nicht immer strikt zu befolgen.

Im vorliegenden Fall wäre eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 allein durch ausreichende Abstände nur durch einen Verzicht auf die geplante Wohnbebauung möglich. Die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zum künftigen Bahnhof Schönwalde-West ist jedoch aus den vorgenannten Gründen, insbesondere zur Vermeidung von Kfz-Verkehr und Förderung des ÖPNV sinnvoll und geboten. Zudem dient die Planung der Minderung des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Einzugsbereich von Berlin. An der Planung wird daher trotz der Verkehrslärmbelastung festgehalten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

In einem zweiten Schritt ist die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwänden oder -wällen zu prüfen. ~~Im vorliegenden Fall wird die Realisierung einer parallel zu den Gleisen verlaufenden 3 m hohen Lärmschutzwand vor den Baufeldern in den Teilbereichen WA2 und WA3 festgesetzt. Erreicht wird hierdurch ein Schutz der Außenwohnbereiche im EG.~~ 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 Bahngeländes empfohlen.

~~Auf eine Fortführung der Lärmschutzwand nach Nordosten zum Schutz des Teilgebietes WA1, das ebenfalls durch~~ Aus städtebaulichen Gründen sind derart umfassende Lärmschutzwände nicht erwünscht, weil sie zu einer „Einhausung“ der Wohnungsbaugrundstücke führen würde, was die Wohnqualität mindern kann, und weil das Erscheinungsbild des historischen Bahnhofsgeländes und dessen Zusammenhang mit der Bahnstrecke erhalten bleiben soll.

Die Lärmschutzwände bewirken einen Schutz der Freibereiche auf den Wohngrundstücken und tragen zur Abschirmung der Erdgeschosse der geplanten Gebäude bei. Für eine Abschirmung der oberen Geschosse müssten die Lärmschutzwände – 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.

Immissionen oberhalb der Orientierungswerte beeinträchtigt ist, wird aus nachfolgenden städtebaulichen Gründen verzichtet. Das ehemalige Bahnhofsgebäude, dessen Erhalt beabsichtigt und durch den Bebauungsplan auch ermöglicht wird, gehörte historisch funktional zu den Bahnanlagen. Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz, besitzt aber die typische architektonische Ausprägung von Bahngebäuden aus seiner Entstehungszeit. Dieses Erscheinungsbild, für das der Zusammenhang mit den Bahnanlagen bedeutend ist, soll erhalten bleiben und würde mit der Abtrennung durch eine Lärmschutzwand wesentlich gestört. Eine Fortführung der Lärmschutzwand hätte weiterhin zur Folge, dass die öffentliche Einsehbarkeit des künftigen Haltepunktes wesentlich reduziert wird und damit ein Angstraum entstehen könnte.

In der lärmtechnischen Untersuchung wird weiterhin ein beidseitiges Abknicken der Lärmschutzwand mit Fortführung nach Nordwesten vorgeschlagen, um auch den seitlichen Lärmeintrag zu reduzieren. Hierdurch würde die Wohnbebauung auf drei Seiten von Lärmschutzwänden umschlossen („Einhausung“), was städtebaulich nicht gewünscht ist. Begünstigt von einer nach Nordwesten fortgeführten Lärmschutzwand wäre nur die Erdgeschosszone der Eckbebauung im Nordosten des Baufeldes. Im Südosten ist diese Maßnahme voraussichtlich verzichtbar, weil im Zuge der Reaktivierung der Bahnstrecke zu erwarten ist, dass eine Lärmschutzwand von Südwesten bis zum Plangebiet zu errichten ist und damit kein seitlicher Lärmeintrag erfolgt. Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung einer abknickenden Lärmschutzwand verzichtet.

Die Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt (Linie zwischen Punkten A und B) und durch nachfolgende textliche Festsetzung weiter qualifiziert:

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 $DL_{s,c}$ von mindestens 28 dB aufweisen.

Ein weitergehender Schutz auch der oberen Geschosse würde eine deutlich höhere Lärmschutzwand erfordern, die städtebaulich nicht vertretbar ist.

Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung von mindestens 28 dB aufweisen. Dadurch wird sichergestellt, dass die durch die Wand „hindurch dringenden“ Schallanteile gegenüber den anderen Schallanteilen vernachlässigbar gering sind.

Lärmrobuster Städtebau

Aus Schallschutzsicht wäre ein möglichst geschlossener Gebäuderiegel entlang der Bahnstrecke, der die dahinter gelegenen Grundstücksflächen vom Schienenverkehrslärm abschirmen würde, günstig. Ein solch langgestreckter Gebäuderiegel wäre jedoch in Schönwalde ortsbilduntypisch und mit der westlich angrenzenden Doppelhausbebauung städtebaulich kaum verträglich. Aus städtebaulichen Gründen soll die offene Bauweise festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse werden daher passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet erforderlich.

Passive Schallschutzmaßnahmen

In allen Baufeldern des Plangebietes überschreitet vor allem aufgrund des Schienenverkehrslärms der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Aus diesem Grund werden durch nachfolgende textliche Festsetzungen Maßnahmen zur Schalldämmung der Außenbauteile und zum Einbau schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.

6. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm 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.

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

$$\text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

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

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

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

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $\geq 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

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

- Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Peutz Consult GmbH vom 19.11.20245. Zum Schutz vor Lärm 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.

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

$$\text{mit } L_a = \text{maßgeblicher Außenlärmpegel}$$

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

$$= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches}$$

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

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $\geq 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Peutz Consult GmbH vom 08.07.2025 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.

6. *Bei Wohnungen mit Fenstern an den zur Bahnstrecke orientierten Fassadenseiten sowie im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA 2, WA 3 auch an den seitlichen Fassaden sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.*

Die Festsetzung gilt für alle überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet, und zwar jeweils für die zur Bahn orientierten Fassaden. Im WA 1 bis WA 3 gilt sie zusätzlich für die seitlichen Fassaden.

Die Schalldämmung der Außenbauteile (einschließlich der Fenster) bestimmt maßgeblich den von außen in die Räume eindringenden Verkehrslärm. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile werden in der DIN 4109 definiert, die im Land Brandenburg in der Ausgabe von 2018 bauaufsichtlich eingeführt wurde und auf die in der textlichen Festsetzung Bezug genommen wird.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden für die jeweiligen Baugebiete die maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 und die daraus resultierenden bewerteten Gesamt-Bauschalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ ermittelt. Diese Werte stellen jeweils die ungünstigsten Werte in den Baufeldern dar. Als maximales Schalldämmmaß wurden in der schalltechnischen Untersuchung 41 dB ermittelt.

An lärmabgewandten Gebäudeseiten ergeben sich zum Teil geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Da die Gebäudestellung auf der Ebene des Bebauungsplans noch nicht bekannt ist, konnten in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die erforderlichen Schalldämmmaße nicht im Einzelnen für jede Fassade bestimmt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis zu erstellen, in dem der Nachweis der Anforderungen an die Schalldämmung in Abhängigkeit von der konkreten Projektplanung zu erbringen ist.

Nach Fertigstellung lärmabschirmender Gebäude kann sich die schalltechnische Situation im Plangebiet verändern. Zum Beispiel würde sich nach Realisierung der Bebauung in den Teilgebieten WA 2 und WA 3 eine schalltechnisch günstigere Situation für das WA 4 ergeben. Mit der textlichen Festsetzung wird daher bestimmt, dass eine Minderung der sich aus der textlichen Festsetzung ergebenden Bauschalldämmmaße zugelassen werden kann, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Mit der Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile stellt der Bebauungsplan sicher, dass trotz der Verkehrslärmbelastung Innenraumpegel erreicht werden, die bei geschlossenen Fenstern Kommunikations- und/oder Schlafstörungen vermeiden. Bei geöffneten Fenstern wäre dies jedoch nicht der Fall. Während tagsüber kurzzeitiges Stoßlüften zumutbar ist, ist dies nachts nicht möglich. Bei Beurteilungspegeln bis 50 dB(A) besteht die Möglichkeit, bei teilgeöffnetem Fenster zu schlafen. Herkömmliche Fenster weisen in gekipptem Zustand

Schallpegeldifferenzen von ca. 15 dB(A) auf. Bei einem Außenlärmpegel von 50 dB(A) nachts ergäbe sich demnach bei gekipptem Fenster ein Innenpegel von ca. 35 dB(A) in den Schlaf-räumen, ein Wert, der auch aus lärmmedizinischer Sicht als zumutbar angesehen werden kann. So sieht auch die DIN 18005 für Mischgebiete, in dem Wohnungen allgemein zulässig sind, einen Orientierungswert von 50 dB(A) nachts zu. Bis zu diesem Wert kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse auch ohne weitere Maßnahmen noch gegeben sind. Einen Innenpegel von 35 dB(A) lässt z.B. auch die DIN 4109 für haustechnische Anlagen zu. Er entspricht der Obergrenze der Spanne, die in der VDI 2719, der Richtlinie die vom Verein Deutscher Ingenieure für Schallschutzklassen von 1-6 für Fenster und Fassaden empfohlen wird. Bei Aufenthaltsräumen an Fassaden, an denen höhere Beurteilungspegel auftreten, sind gemäß der textlichen Festsetzung schallgedämmte Lüfter einzubauen, um auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Luftzufuhr sicherzustellen.

Für Außenwohnbereiche ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tagzeitraum anzustreben. Eine angemessene Nutzung der Freibereiche ist gemäß der Rechtsprechung gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschall-pegel über 62 dB (A) ausgesetzt sind (Möglichkeit der ungestörten Kommunikation). Diese Anforderung wird **nur** im Baufeld WA4 ~~in allen Geschossen, in den Baufeldern WA2 und WA3 im Erdgeschoss (festgesetzte Lärmschutzwand)~~ erfüllt, ~~nicht jedoch in den Obergeschossen und auch nicht in Baufeld WA4.~~ Für die Bereiche, in denen der Orientierungswert nicht eingehalten wird, wäre die Festsetzung einer geschlossenen Ausführung von Außenwohnbereichen (verglaste Loggia) denkbar. Da jedoch aufgrund der aktuellen Planung zum Bahnverkehr (Stundentakt in jeder Fahrtrichtung) nur eine kurzzeitige Lärmbelastung in halbstündigem Turnus zu erwarten ist, wird auf diese Festsetzung verzichtet und der Realisierung qualitätvoller Außenwohnbereiche der Vorrang gegeben. Während der Zeitspanne, zu der kein Zug fährt, ist eine ungestörte Erholung möglich. Da ein ständiges Öffnen und Schließen der Verglasung nicht praktikabel wäre, wäre die Alternative eine dauerhafte Schließung der Glaselemente während der Nutzung der Balkone, wodurch der Außenraumbezug erheblich eingeschränkt wäre. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, ~~dass im Freibereich Erholungsflächen zur Verfügung stehen, die durch die Schallschutzwand geschützt werden und~~ dass die Balkone oder Loggien in den Obergeschossen ein zusätzliches Angebot darstellen, denn Wohnungen müssen nicht zwingend über derartige Außenwohnbereiche verfügen.

3.5.2 Gewerbelärm

Das Grundstück Mühlenbecker Chaussee 16 nördlich des Plangebietes (eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan „An der Birkenstraße“) wird durch den Grundstückseigen-tümer gewerblich genutzt (Handwerksbetrieb und Vermietung von Lagerflächen). Für die lärm-technische Beurteilung dieser Fläche sind nicht die derzeit zu beobachtenden, relativ geringen Lärmemissionen relevant, sondern die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Emissionen. Gemäß diesen Festsetzungen darf ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 59 dB(A)/m² am Tag und 39 dB(A)/m² in der Nacht nicht überschritten werden.

Das im vorliegenden Planentwurf festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet gehört ebenfalls zu dieser Liegenschaft. Nach Eigentümerangabe ist dort die Errichtung von Garagen zur Vermietung als Lagerflächen vorgesehen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde von dieser Nutzung und ihrer Emissionscharakteristik ausgegangen.

Für die Berechnung der Emissionen der Gastronomienutzung im ehemaligen Bahnhofsgelände wurden Angaben des Gewerbetreibenden zum Umfang der Nutzung und zu Liefervorgängen sowie ergänzend Literaturangaben (Parkplatzlärmstudie) herangezogen.

Im Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) an der nördlichen Baugrenze des WA4 (Immissionsorte G03 bis G05), der Baugrenze des WA2 am nordöstlichen Abschnitt der geplanten privaten Erschließungsstraße (G10 bis G12) und an der Südwestecke des Baufeldes im WA1 (G13 und G14) um bis zu 6dB überschritten.

Maßnahmen Gewerbelärm

Aufgrund der Überschreitung der Immissionsrichtwerte im WA2 ist die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der südöstlichen Grenze des Grundstücks Mühlenbecker Chaussee 16 erforderlich. Hierdurch können die Immissionsrichtwerte in den drei zulässigen Geschossen (EG –2.OG) eingehalten werden. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Durch das Heranrücken des Baufeldes WA4 an das bestehende eingeschränkte Gewerbegebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten und das Gewerbegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt. Als Lärmschutzmaßnahme ist der Bau einer Schallschutzwand entlang des Baufeldes "WA3" wegen der geringen Distanz zur Gewerbelärmquelle bzw. des Ausmaßes der Gewerbelärmquelle nicht zielführend. Daher ist nur das Abrücken der geplanten Bebauung bzw. der Ausschluss von Immissionsorten zur lärmbelasteten Seite möglich.

Um im WA4 Immissionsorte zur lärmbelasteten Seite auszuschließen, wird nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

7. *Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche WA4 innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zum Gewerbegebiet oder seitlich ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.*

Im Gegensatz zum Verkehrslärm reicht es aufgrund der konkreten Verortbarkeit der jeweiligen (verursachenden) gewerblichen Lärmquelle nicht aus, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Innenraum der schutzwürdigen Nutzungen nachzuweisen. Bei Gewerbelärm müssen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte außerhalb des Gebäudes, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster schutzbedürftige Räume (maßgeblicher Immissionsort) nachgewiesen werden. Damit entfällt die Möglichkeit, dass die für den Verkehrslärm festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (wie z. B. Schalldämmmaße von Außenbauteilen oder schalldämmte Lüftungsmöglichkeiten) analog zum Schutz vor Gewerbelärm herangezogen werden können.

Durch die Errichtung eines Laubengangs oder anderer baulicher Maßnahmen gleicher Wirkung (z. B. Vorhangfassade) vor offenbaren Fenstern von schutzbedürftigen Räumen wird sichergestellt, dass der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem Fenster vom Gewerbelärm abgeschirmt wird und dort keine Richtwertüberschreitung mehr auftritt. Vor Räumen, die keine schützenswerten Aufenthaltsräume im Sinne der TA Lärm sind (z. B. Flure, Bäder, Abstellräume, Küchen, die nur zur Essenszubereitung dienen und keine Wohnküchen sind), sind keine Maßnahmen erforderlich.

Durch die Festsetzung wird die Möglichkeit eröffnet, ein Wohngebäude mit Laubenganger-schließung und/oder geeigneter Grundrissorganisation in unmittelbarer Nachbarschaft zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet zu errichten, ohne dass es zu einem Immissionskonflikt kommt. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Wohngebäude im WA 4 so weit nach Süden abzurücken, dass sie die zeichnerisch festgesetzte Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht tangieren; dann sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.

3.6 Grünfestsetzungen

Um den Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung zu begrenzen, ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Zufahrten, Wegen sowie von Aufenthalts- und Pausenflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Neben der Bedeutung für den Boden begünstigt dieser Aufbau die Versickerung sowie die Grundwasserneubildungsrate und dient damit der Aufrechterhaltung wichtiger Naturhaushaltsfunktionen. Die Maßnahme entspricht dem Grundsatz des § 1a BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Dies bezieht sich nicht allein auf den Umfang, sondern auch auf die Intensität von Flächenversiegelungen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen befestigter Standorte anteilig erhalten bleiben. Geeignet wären hierfür zum Beispiel auch bestimmte Pflasterungen mit erhöhtem Poren- und/oder großem Fugenanteil.

8. *Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.*

Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zur Gewährleistung der Barrierefreiheit gewährt werden. Die Funktionsfähigkeit der Wegeflächen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

In den Bebauungsplan sind mehrere Textfestsetzungen zur Bepflanzung aufgenommen worden. Zur dauerhaften Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur erfolgt im Bereich des allgemeinen Wohngebiets, des eingeschränkten Gewerbegebiets und in der öffentlichen Grünfläche die Festsetzung einer Mindestanzahl an zu pflanzenden Bäumen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche Parkplatz ("Park+Ride") ist mit dem gleichen Ziel ebenfalls eine gliedernde Mindestbepflanzung mit Bäumen festgesetzt. Entlang des nördlichen Gebietsrands des

allgemeinen Wohngebiets im Teilbereich WA 4 soll innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine lineare Gehölzstruktur (Hecke) zur räumlichen Trennung vom angrenzenden Gewerbegebiet hergestellt werden. Die Bepflanzung soll mit standortgerechten Laub- und Obstbaumarten entsprechend der beiliegenden Pflanzliste erfolgen. Neben dem Erfordernis des Ausgleichs, der Bedeutung für die Biotopentwicklung und das Landschaftsbild wirken sich die Baumpflanzungen durch Schattenspende und Staubbindung sowie durch Luftabkühlung positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Laubbäume tragen als Schattenspender im Sommer zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei und bewirken im nahen Siedlungskontext eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

Durch die nachfolgende Textfestsetzung wird für das allgemeine Wohngebiet die Verpflichtung aufgenommen, je 300 m² einen Baum zu pflanzen. Diese stellt sicher, dass eine lockere Durchgrünung im Allgemeinen Wohngebiet entsteht.

9. *Im allgemeinen Wohngebiet ist je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.*

Bezogen auf die Baugebietsgröße (WA) von insgesamt ca. 6.300 m² entspricht dies einer Pflanzverpflichtung von rund 21 Bäumen. Obst- und Laubbäume sind dabei typische Elemente des Wohnsiedlungsbereiches. Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt. Die aus dieser Festsetzung resultierenden Bauneupflanzungen dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der Gemeindeverwaltung auch auf den für genehmigungspflichtige Fällungen geschützter Bäume erforderlichen Ersatz angerechnet werden. Die Maßnahme dient somit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste 1 empfohlen. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume angerechnet werden, um den Erhalt von Bestandsbäumen zu fördern und keine zu hohe Pflanzdichte innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete zu erreichen.

Analog zum Allgemeinen Wohngebiet wird auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet durch folgende textliche Festsetzung eine Mindestbegrünung festgelegt.

10. *Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzende Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.*

Bei einer Fläche des GEe von ca. 520 m² entspricht dies einer Pflanzverpflichtung von einem Baum.

Mit den grundsätzlich gleichen Zielsetzungen und in Ergänzung zur Mindestbegrünung mit Bäumen wird für die Allgemeinen Wohngebiete und für die Öffentliche Grünfläche auch eine Mindestbegrünung mit Sträuchern festgesetzt. Hierdurch werden die mikroklimatisch und

siedlungsbildwirksamen Grünstrukturen zusätzlich angereichert und wichtige Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere geschaffen

11. *Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die aus dieser Festsetzung resultierenden Strauchneupflanzungen dürfen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie mit der Gemeindeverwaltung auch auf den für genehmigungspflichtige Rodungen geschützter Sträucher erforderlichen Ersatz angerechnet werden. Grundlage für die Anrechnung bildet die kommunale Baumschutzsatzung. Die Maßnahme dient somit auch der Sicherung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein Flächenpotenzial für Gehölzanpflanzungen und damit auch Kompensationspotenzial innerhalb des Plangebiets gegeben. Um dieses vorbildhaft zu nutzen, wird auch hier eine Mindestbegrünung festgesetzt.

12. *Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Es sind mindestens 200 m² Pflanzfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.*

Die festgesetzte Baumanzahl und die Anrechnungsoption für Bestandsbäume berücksichtigt die aktuelle Situation sowie die aktuelle Konzeptplanung für den Bahnhofsvorplatz. Sie zielt vorrangig auf den Baumerhalt ab sowie auf eine maximal verträgliche Strukturergänzung. Die Strauchpflanzungen dienen u. a. als optische Zäsur zwischen dem Bahnhofsgelände und seinen Vorplatzflächen einerseits sowie dem Park+Ride+Parkplatz und der Mühlenbecker Chaussee andererseits. Ferner bewirkt die Anpflanzung von Sträuchern nachhaltig eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, es werden Habitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen. Die geplante heterogene Mindestbegrünung soll auch hier einen möglichst hohen Strukturreichtum für das Mikroklima unter Berücksichtigung des Ortsbildes bieten. Für die Gehölzpflanzungen wird die Verwendung der Pflanzliste 1 empfohlen.

Mit den Zielen einer Mindestbegrünung und der Abgrenzung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiet WA 4) zum unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zeichnerisch festgesetzt.

13. *Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist versetzt mehrreihig mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen vorzunehmen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für eine zulässige, befestigte Durchquerung mit einer Breite von maximal 5 m. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gemäß TF Nr. 12 ("Mindestbegrünung mit Sträuchern (WA)") angerechnet werden.*

Diese Festsetzung berücksichtigt die Zielsetzung des bislang rechtskräftigen Bebauungsplans "An der Birkenstraße", welcher im Überlagerungsbereich an der bisherigen Südseite des Gewerbegebiets ebenfalls eine Abpflanzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vorsah. Neben der optischen Trennung bewirken diese zusammenhängenden, linearen Gehölzpflanzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auch eine Aufwertung der Lebensraumfunktion für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und trägt zum kleinräumigen Biotopverbund bei. Diese Pflanzflächen dienen als gleichartiger Ersatz für den überplanten Pflanzstreifen des Bebauungsplans "An der Birkenstraße" sowie für den Verlust von strauchiger Bestandsvegetation im Plangebiet infolge der Neubebauung.

Durch die folgende Textfestsetzung wird mit den grundsätzlich gleichen Zielsetzungen und in Ergänzung der Begrünungsfestsetzungen für die Baugebiete auch im Zusammenhang mit der öffentlichen Verkehrsfläche eine Mindestbegrünung gefordert.

14. **Je fünf Stellplätze innerhalb** der öffentlichen Verkehrsfläche ~~sind ebenerdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stellplätze~~ ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern.

Die Festsetzung dient der Gliederung der sonst überwiegend versiegelten Stellplatzflächen mit standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen. Zusätzlich dient sie der Minderung von klimatischen Beeinträchtigungen sowie von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Weiterhin sind Einzelbaumpflanzungen Teil der multifunktionalen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Standortbedingungen wird die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzliste 1 empfohlen. Gemäß aktuellem Konzept sind 34 STP innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geplant, d.h. es sind 6 neue Bäume zu pflanzen.

Zum Schutz des Lokalklimas und im Interesse einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung wird im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung unterstützt das Niederschlagswasserrückhaltevermögen der Dachflächen. Das Niederschlagswasser wird (teilweise) in der Substratschicht gespeichert und wieder verdunstet, teilweise zeitlich verzögert weitergegeben. Damit wird ein Beitrag zu Erhalt und Verbesserung des natürlichen Wasserhaushalts, zur Verbesserung des Mikroklimas und angesichts von Rückhalt und verzögertem Wasserabfluss auch zur Senkung der Abflussspitzen und zum Überflutungsschutz geleistet. Ein Gründach wandelt im Gegensatz zu bspw. einem Bitumendach einen deutlich geringeren Anteil der Sonneneinstrahlung in Wärme um. Damit wird die Aufheizung des umgebenden Siedlungsbereiches reduziert und Kühlung durch Verdunstung erzeugt. Dachbegrünung wirkt als Dämmschicht (Wärme / Kälte) für die darunterliegenden Räume und leistet damit zudem einen Beitrag zur Energieeinsparung. Sie bietet zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördert damit die biologische Vielfalt im Plangebiet.

15. *Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen darf insgesamt*

höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Im allgemeinen Wohngebiet muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.

Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung dient dem Ausgleich und Ersatz von Vegetationsverlusten (Wiesen- und Krautfluren) im Plangebiet und sichert künftige Nahrungsgrundlagen und störungsarme Habitatstrukturen. Erforderliche technische Dachaufbauten werden in begrenztem Maß bei der Festsetzung berücksichtigt. Durch eine integrierte Planung sind Gründächer auch mit Photovoltaikanlagen kombinierbar, so dass bspw. die Installation von Solarpanelen auf dem Dach keinen Verzicht auf ein Gründach begründet.

~~Die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erforderliche Lärmschutzwand wird am südlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes verortet. Sowohl aus ästhetischen Gründen als auch aus mikroklimatischen Gründen wird mit nachfolgender Textfestsetzung deren Begrünung gefordert. Vertikalbegrünungen besitzen gestalterische und ökologische Funktionen. Die Begrünung bindet die Lärmschutzwand gestalterisch und optisch in das neue Wohnquartier ein. Die Begrünung hat weiterhin klimatische Wirkung, weil sie die unmittelbare Umgebung vor Aufheizung schützt und sich die Verdunstungsrate erhöht. Beide Effekte führen zu einer Senkung der Temperaturen im Nahbereich der Lärmschutzwand. Alle Pflanzen wirken sich durch die Bindung von Luftschadstoffen und die Abgabe von Sauerstoff günstig auf die Lufthygiene aus. Die Pflanzen erweitern zudem das Lebensraumangebot für Tiere, indem sie neue Nistplatzangebote und die Grundlage für ein erweitertes Nahrungsangebot schaffen. Die Begrünung der Lärmschutzwand dient der Minderung von naturschutzrechtlichen Eingriffen und kann artenschutzrechtlich als neuer Lebensraum für Brutvögel und andere Tierarten eingestuft werden.~~

~~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.~~

~~Der Bebauungsplan setzt eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 158 m und einer Höhe von 3,0 bis 3,5 m fest. In der Folge kann mit einer künftig vertikal begrünten Fläche von mindestens 470 m² gerechnet werden. Es wird für die Gehölzauswahl die Verwendung der Pflanzliste 1 empfohlen~~

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Mit der nachfolgenden Textfestsetzung werden Vorgaben für die Gestaltung geneigter Dachflächen gemacht, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild der Ortslage zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung:

16. Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind Dacheindeckung nur in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig.

Durch die folgende textliche Festsetzung wird für das in den Teilflächen WA2 bis WA4 des allgemeinen Wohngebietes zulässige dritte Vollgeschoss die Ausbildung eines

Dachgeschosses in Form eines Berliner Daches erfordert, um die Baukörper an das Erscheinungsbild der überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung im Umfeld anzupassen.

17. *Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Berliner Daches wie folgt auszubilden:*
 - *Die Dachneigung muss auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten zwischen 50 Grad und 75 Grad betragen, die Neigung der dazwischen liegenden Flachdachfläche darf maximal 8 Grad betragen.*

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

Die folgende textliche Festsetzung gewährleistet ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraße.

18. *Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2 und WA 3 sind die Gebäude traufständig anzuordnen, d. h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zur privaten Verkehrsfläche auszurichten. Ausnahmsweise können Abweichungen hinsichtlich der Parallelität bis zu einem Maß von 10 Grad zugelassen werden.*

Die nachfolgende Textfestsetzung dient der grünteilgeprägten Gestaltung der Grundstücke im Plangebiet. Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der mikroklimatischen Funktionsfähigkeit (Klimaanpassung), da sich Schottergärten stärker aufheizen als bepflanzte Flächen, und nicht durch Verdunstung zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen.

19. *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.*

3.8 Sonstige Festsetzungen

Die festgesetzte private Verkehrsfläche dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Um Sicherzustellen, dass über diese Privatstraße auch die Müllentsorgung und die technische Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) erfolgen soll, wird eine entsprechende mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt und die Begünstigten der zu begründenden Rechte benannt.

20. *Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde, und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.*

3.9 Nachrichtliche Übernahme

Keine.

3.10 Hinweise

Die funktionale Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist gemäß nachfolgendem Hinweis nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern obliegt dem Träger der Straßenbaulast.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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.

In der Bebauungsplanurkunde wird weiterhin klargestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplans insbesondere die Baumschutzsatzung und die Stellplatzsatzung der Gemeinde zu berücksichtigen sind:

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 (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2022

Im Zuge der Erstellung des Umweltberichtes wurde eine Liste mit standortadäquaten Bäumen und Sträuchern erstellt. Diese soll keine strikte Bindungswirkung, jedoch durch Hinweis im Bebauungsplan Empfehlungscharakter erhalten.

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 bis 17 wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

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 Städtebauliche Auswirkungen

Durch die bauliche Entwicklung einer innerörtlichen, untergenutzten Fläche werden ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung gesichert.

2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die Entwicklung der Wohnnutzung am Standort trägt dem Wohnraumbedarf in der Gemeinde Rechnung.

3 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt (siehe II.).

4 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Die Festsetzung einer Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ermöglicht eine moderate, wohnverträgliche Erweiterung der angrenzenden gewerblichen Nutzung und trägt damit den Belangen der Wirtschaft Rechnung.

5 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die relativ geringe Zahl der im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das innerörtliche und übergeordnete Straßennetz zu erwarten.

Die Wiederinbetriebnahme des Bahnhaltepunktes Schönwalde-West leistet im Zusammenhang der Bereitstellung von P&R-Plätzen und einer Bushaltestelle einen Beitrag zur Verlagerung des Individualverkehrs auf den ÖPNV und fördert die Mobilität der Bevölkerung.

V VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

Am 18.06.2020 hat die Gemeindevertretung Wandlitz die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße - Bahnhof Schönwalde-West“ beschlossen (Vorlage-Nr. BV-GV/2020-0153).

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „An der Birkenstraße - Bahnhof Schönwalde-West“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 26.08.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dieses beinhaltet die Darlegung und Begründung der Ziele und der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes sowie die Durchführung einer Umweltprüfung.

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).

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörden sind die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg sowie die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte am 19.08.2020 und wurde am 27.08.2020 positiv beantwortet.

3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Art und Weise der Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung. Der Entwurf mit den Zielen und Zwecken sowie möglichen Auswirkungen der Planung lag vom 4. März bis zum 18. März 2024 in der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157, Hochbauamt, Sachgebiet Bauleitplanung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Der Entwurf wurde auch auf der Internetseite der Gemeinde unter www.wandlitz.de/blp sowie unter www.geoportal-wandlitz.de hinterlegt.

Die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 24.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.

3.2 Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen

Kursiv: Kurzfassung der vorgebrachten Einwände

Wohnqualität

Entwicklungen im weiteren Umfeld führen zu einer Verschlechterung der Lebensbedingungen und Wertminderung (z.B. Inbetriebnahme Bahnstrecke, Autobahnausbau).

Vom Bebauungsplan unabhängige Entwicklungen im weiteren Umfeld, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Einwände gegen den Autobahnbau bzw. die Wiedereröffnung der Bahnstrecke konnten bzw. können in den diesbezüglichen Planfeststellungsverfahren geäußert werden.

Die Wohnqualität wird durch Verschattung und Einsichtnahme aus der geplanten dreigeschossigen Bebauung beeinträchtigt.

Probleme hinsichtlich Verschattung und Einsichtnahme sind Gegenstand des Abstandsflächenrechts der Bauordnung, das nachbarschützende Funktion besitzt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren für ein konkretes Vorhaben im Plangebiet geprüft und gesichert. Über die im Bauordnungsrecht festgelegten Anforderungen hinausgehender Schutz vor Einsichtnahme oder Verschattung besteht nicht. Insofern sind weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Unabhängig davon wird für den Südwesten des Plangebietes geprüft, inwieweit durch entsprechende Planfestsetzungen eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen vermieden werden kann.

Die künftigen Nutzer im Plangebiet verursachen Störungen, die die Wohnqualität mindern (z.B. Geräuschemissionen, Müllentsorgung, regelwidriges Parken)

Verhaltensbedingte Konflikte unterliegen den zivilrechtlichen Bestimmungen und können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Umwelt und Natur

Die Eingriffe in Umwelt und Natur (z.B. Baumfällungen, Ersatzpflanzungen, Versiegelung, Verlust von Lebensraum für heimische Tiere) werden in den Beteiligungsunterlagen nicht oder unzureichend behandelt.

Im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erarbeitet, in dem unter anderem auch die Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna analysiert und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Umwelt benannt werden.

Immissionen

Es fehlen Aussagen, wie in der Bauphase der Immissionsschutz für Anlieger gewährleistet wird.

Die Fragestellung betrifft die konkrete Durchführung eines Bauvorhabens im Plangebiet, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist. Im Zuge einer Baudurchführung sind die einschlägigen Regelungen des Immissionsschutzrechtes einzuhalten.

Keine Planänderung

Verkehr

Die gegenwärtige Führung und Abwicklung des Busverkehrs (insbes. Schülerbeförderung) am Bahnhofsvorplatz sind mit zahlreichen Problemen behaftet (z.B. Lage und Ausgestaltung der Haltestellen, Linienführung, Erreichbarkeit der Haltestellen), die im Rahmen der Planung zu lösen sind.

Der Bebauungsplan setzt im Zusammenhang mit dem Linienbusverkehr eine Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Bahnhofsvorplatz“ fest, die auch der Abwicklung des Linienbusverkehrs dienen soll. Der Bebauungsplan gibt damit den flächenmäßigen Rahmen vor, der durch Fachplanungen zur baulichen Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes, verkehrsbehördliche Anordnungen und die Planung der Linienführung durch den Busverkehrsanbieter zu füllen ist. Im Rahmen dieser Planungen und verkehrsregulierenden Anordnungen können die in der Stellungnahme genannten Probleme und Lösungsvorschläge im Sinne einer sicheren und geordneten Verkehrsabwicklung berücksichtigt werden.

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.1 Art und Weise der Beteiligung

Mit Schreiben vom 5.3.2024 sind 26 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die 8 benachbarten Gemeinden angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf sowie zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgefordert worden. Für die Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 5.4.2024 eingeräumt. Den Schreiben lagen neben der Planzeichnung und Begründung auch erste gutachterliche Unterlagen bei (Plan „Biotop- und Nutzungstypen“ (Entwurf) vom 10.11.2021; Bericht „Faunistische Erfassungen“ vom Oktober 2021) bei.

4.2 Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen

Kursiv: Kurzfassung der vorgebrachten Einwände

Planungsrecht

Aus dem rechtskräftigen Teil-Flächennutzungsplan (FNP) lässt sich der Bebauungsplan ohne eine Änderung des Teil-FNP nicht entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren wird auf Grundlage von § 13a BauGB fortgeführt werden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann in diesem Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Art der Baulichen Nutzung

Bisher waren Teile des Plangebietes als gewerbliche Flächen gekennzeichnet und auch genutzt. Deshalb bitten wir die derzeitigen Nutzungen und die Zulässigkeiten für die ausgewiesenen Bereich WA 1 und WA 3 dahingehend zu überprüfen. Möglich wäre hier auch die Ausweisung von Misch- oder urbanen Gebieten.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung zusätzlicher Wohnangebote, um der diesbezüglichen Nachfrage gerecht zu werden. Dieses wäre bei der Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes nicht hinreichend gesichert.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die abschließende Konfliktbewältigung nachzuweisen. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen wie auch Auswirkung der Geräuschemissionen der im Plangebiet zulässigen Nutzungen auf die Nachbarschaft sind zu untersuchen.

Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt

Technische Infrastruktur

Die Löschwasserversorgung ist zu gewährleisten. Aufgrund der Entfernung zur Mühlenbecker Chaussee können die dort vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) für die Erstbekämpfung nicht genutzt werden. Es ist daher (mindestens) eine zusätzliche Entnahmestelle notwendig.

Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist auf Bauantragsebene zu führen. Im Rahmen der Vorhaben ist in der Erschließungsstraße eine neue Wasserleitung mit einem neuen Endhydranten vorgesehen. Die Hydranten dienen in erster Linie der Spülung der Leitung zur Trinkwasserversorgung, können aber voraussichtlich auch für Löschwasser genutzt werden. Alternativ kann eine Zisterne zur Löschwasserversorgung errichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann damit mit hinreichender Sicherheit prognostiziert werden, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann und der Bebauungsplan vollziehbar ist.

Entsprechend § 5 Brandenburgischer Bauordnung (BbgBO) müssen Gebäude, die sich ganz oder in Teilen mehr als 50 Meter von der öffentlichen Straße befinden, eine Zufahrt und entsprechende Bewegungsflächen für die Feuerwehr haben,

Die Sicherung von Feuerwehrezufahrten und -bewegungsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

Im Plangebiet vorhandene Versorgungsleitungen und -anlagen sind zu erhalten. Für die Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und -anlagen Versorgungsstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen 1998 von mindestens 2,2 m vorzusehen.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine Leitungsabfrage, um vorhandene Leitungen zu identifizieren und -soweit erforderlich- im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Im festgesetzten öffentlichen Straßenland können die Versorgungsleitungen ohne zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan verlegt werden. Durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bereich der Privatstraße ist eine Fortführung der Versorgungsleitungen gewährleistet.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren

Nach erster Einschätzung könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet für die örtliche Versorgung notwendig werden.

Eine Netzstation ist als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet zulässig. Die Abstimmung und Festlegung des Standortes ist Gegenstand der Vorhabenplanung.

Verkehr

Der Vorhabenträger oder die Gemeinde Wandlitz hat die verkehrlichen Auswirkungen an den Einmündungen zur Landesstraße L30 unter Berücksichtigung des Verkehrs aus dem Plangebiet in Form einer verkehrstechnischen Untersuchung nachzuweisen.

Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrstechnische Untersuchung erstellt.

Umwelt und Natur

Die geplanten Bebauungen sind ein Eingriff in Natur und Landschaft, für die entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen sind. Die auf dem Bahnhofsvorplatz stehenden Linden und Bäume im Bereich von WA2 und WA3 sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gelten fortgeführt. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist die Erstellung eines Umweltberichtes und ein Ausgleich nach Naturschutzrecht nicht erforderlich. Ungeachtet dessen wird im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt sowie im erforderlichen Rahmen Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt. Darüber hinaus sind artenschutzförderliche Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vorgesehen.

Der vorliegenden Begründung des Vorentwurfes zum B-Plan „Bahnhof Schönwalde West“ können keine wesentlichen Aussagen zum Umgang mit dem Schutzgut Wasser, insbesondere auch zur Niederschlagsentwässerung entnommen werden.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Eine Beschreibung der Bestandsaspekte zum Schutzgut Wasser sowie eine B-Planinduzierte Auswirkungsprognose werden u. a. Gegenstand des Umweltberichts.

Das Bauvorhaben ist auf der ehemaligen Militärfläche „M 55/1 ehem. Gendarmerie Kaserne Schönwalde“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Im weiteren Verfahren wird ein Baugrund- und Bodengutachten mit Schadstoffanalyse erstellt.

Sonstiges

Bei der Errichtung von Wohnhäusern als auch der Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes sind die Anforderungen an die Barrierefreiheit zu berücksichtigen und im Bebauungsplan festzusetzen.

Anforderungen an die Barrierefreiheit sind in der Bauordnung geregelt und kommen im Baugenehmigungsverfahren zum Tragen. Weitergehende Anforderungen sind im Bebauungsplan aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich.

5 *Beschlüsse zur Verfahrensumstellung auf § 13a BauGB und zum Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen*

Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.10.2024 erfolgte eine Umstellung des Bebauungsplanverfahrens auf § 13a BauGB. In diesem Beschluss wird gefordert, dass der Vorhabenbeträger verpflichtet wird, im Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchzuführen sowie im erforderlichen Rahmen Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen sollen.

Weiterhin wurde am 10.10.2024 auch das Abwägungsergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

6 *Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)*

6.1 *Art und Weise der Beteiligung*

Mit Schreiben vom 24.02.2025 sind 39 Institutionen (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie benachbarte Gemeinden) angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert worden. Für die Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 28.03.2025 eingeräumt. Den Schreiben lagen die nachfolgenden Unterlagen bei:

Planzeichnung und Begründung

- Entwurf des Bebauungsplans vom 11.12.2024
- Begründung des Bebauungsplans vom 12.12.2024
- Anlagen 1 bis 6 zum Umweltbericht

Fachgutachten

- Geotechnisches Gutachten vom 14.12.2021
- Baugrundgutachten (Prüfbericht Nr. 457/24W) vom 27.09.2024
- Schalltechnische Untersuchung vom 19.11.2024
- Verkehrstechnische Untersuchung vom 20.11.2024
- Entwässerungskonzept vom 29.11.2024

6.2 Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen

Kursiv: Kurzfassung der vorgebrachten Einwände

Planungsrecht

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren muss neben der besonderen Hinweispflicht nach § 13a Abs. 3 BauGB nicht nur die ortsübliche Bekanntmachung, sondern auch die Planunterlagen (z. B. Plandokument und Titel) ausdrücklich darauf hinweisen, dass das beschleunigte Verfahren angewendet wird.

Im Plandokument wird der Hinweis auf die Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB ergänzt.

Wenn die Planzeichnung auch auf dem Titelblatt der Begründung enthalten ist, sollten die Inhalte identisch sein, um Verwirrungen/Ungenauigkeiten auszuschließen.

Das Deckblatt der Begründung wird um einen Hinweis ergänzt, dass es sich um eine generalisierte, nicht rechtsverbindliche Darstellung handelt.

Art und Maß der Baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung 2 erlaubt auch Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Sportanlagen, die ebenfalls störend wirken können. Daher sollte ihre Zulässigkeit nur nach einer Einzelfallprüfung der Verträglichkeit erfolgen; gegebenenfalls ist eine Ergänzung der Festsetzung nötig.

Die Textfestsetzung bezieht sich auf das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe, in dem auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Es ist davon auszugehen, dass ebenfalls zulässige Verwaltungsgebäude oder Sportanlagen keinen darüberhinausgehenden Störgrad aufweisen, zumal das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung sehr gering ist. Bei Anlagen für sportliche Zwecke ist auf Ebene der Vorhabenzulassung ein Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden. Im Übrigen können Nutzungen im Einzelfall auch auf Grundlage von § 15 BauNVO versagt werden, sofern von ihnen Störungen ausgehen, die derzeit auf Ebene des Bebauungsplans nicht absehbar sind. Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung ist daher nicht erforderlich.

Die überbaubaren Flächen in WA 1, WA 2 und GE reichen teils bis an die Grundstücksgrenzen. Dabei müssen jedoch die Abstandsflächen gemäß BbgBO eingehalten werden. Besonders im Kreuzungsbereich zur Straße sollte die festgelegte Baugrenze im Hinblick auf Sichtverhältnisse überprüft werden.

Baugrenzen sind in den Fällen an Grundstücksgrenzen angeordnet, in denen öffentliche Verkehrsflächen anschließen (Öffentliche Straßenverkehrsfläche im Plangebiet und gewidmete Bahnflächen südlich angrenzend). Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 2 BbgBO dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Verkehrs-, Grün und Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen. Im Bereich der Einmündung des festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche in die Mühlenbecker Chaussee ist die Baugrenze im GEe um 6 m nach Süden versetzt, so dass eine Einsichtnahme an der Einmündung gewährleistet ist.

Die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke am Haltepunkt Schönwalde wird positiv gesehen, insbesondere die Anpassungen am Bahnhofsvorplatz (Buswendeschleife, Park&Ride- und Bike&Ride-Stellplätze). Ein laufendes Planfeststellungsverfahren sollte berücksichtigt werden. Da Teile des Plangebietes bisher gewerblich genutzt waren (WA 1 und WA 3), wird vorgeschlagen, die aktuellen Nutzungen und Zulässigkeiten zu prüfen; alternativ könnten Misch- oder urbane Gebiete ausgewiesen werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung zusätzlicher Wohnangebote, um der diesbezüglichen Nachfrage gerecht zu werden. Dieses wäre bei der Festsetzung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes nicht hinreichend gesichert.

Immissionsschutz

Nicht berücksichtigt wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden betriebsbedingten Erschütterungswirkungen der unmittelbar angrenzenden Bahngleise.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für die Reaktivierung der Bahnstrecke wurde ein erschütterungstechnisches Gutachten erstellt (Sachverständigen- und Ingenieurbüro Dr. Ing. Ulf Lichte, 11.04.2022). Es kommt zu dem Ergebnis. Dass bei einem Fahrbetrieb auf dem Bestandsgleis in den Gebäuden ≤ 10 m zur Bahnstrecke derzeit vor der Erneuerung mit signifikanten Erschütterungen zu rechnen ist, dass jedoch nach der geplanten Erneuerung der Gleislage die Erschütterungen sinken werden (Gutachten, S. 53 f). Die Aussagen des Gutachtens wurden aus Modellberechnungen für unterschiedliche Baukonstruktionen und unter Berücksichtigung der geplanten Betriebsbedingungen (z.B. Fahrzeugarten, Fahrtfrequenzen) sowie aus Kontrollmessungen in Gebäuden entlang der Bahnstrecke abgeleitet. Rechnerisch ergaben sich zwar zum Teil Überschreitungen der Anhaltswerte der DIN 4150-2, die Nachmessungen zeigten aber, dass die Anhaltswerte tatsächlich bei den vorhandenen Gebäuden – auch denen, die sehr nah am Gleis stehen – nicht überschritten werden.

Aus dem vorhandenen Erschütterungsgutachten lässt sich ableiten, dass die Errichtung von Wohngebäuden im Plangebiet möglich ist und Störungen durch Erschütterungen vermieden werden können. Der Bebauungsplan ist somit vollziehbar. Der Einfluss von Erschütterungen hängt allerdings maßgeblich von der gewählten Baukonstruktion der Gebäude ab. Diese steht auf Ebene des Bebauungsplans noch nicht fest. Die konkrete Überprüfung der erschütterungstechnischen Gegebenheiten und die Formulierung bautechnischer Anforderungen kann daher erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

In die Begründung werden Hinweise aufgenommen, dass es durch die Bahnstrecke zu Erschütterungen kommen kann und dies bei der Konstruktion der Gebäude zu beachten ist.

Die Festsetzungen des Planentwurfes zum Immissionsschutz Nr. 5 soll die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzwand (LSW) zwischen den Punkte A und B zwischen WA 2 und WA 3 und dem Schienenweg planungsrechtlich sichern. Die festgesetzte LSW entspricht jedoch nicht der gutachterlichen Empfehlung.

Gemäß der Empfehlung im Schallgutachten, Stand 19.11.2024, 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 Bahngeländes 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 Bahnhofsgeländes und dessen Zusammenhang mit der Bahnstrecke erhalten bleiben soll.

Die Lärmschutzwände bewirken einen Schutz der Freibereiche auf den Wohngrundstücken und tragen zur Abschirmung der Erdgeschosse der geplanten Gebäude bei. Für eine Abschirmung der oberen Geschosse müssten die Lärmschutzwände – 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.

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

Die Festsetzungen Nr. 6 bestimmt Anforderungen an die Außenbauteile und dient dem Schutz der Innenräume vor Schienenverkehrslärm. Die Festsetzung dient jedoch nicht nur dem Schutz vor Schienenverkehrslärm.

Die Festsetzung wird redaktionell angepasst („Zum Schutz vor Lärm...“)

Die Festsetzung Nr. 7 dient dem Schutz der Innenräume bei ausreichender Belüftung im Nachtzeitraum. Die Festsetzung kann jedoch nicht eindeutig den überbaubaren Grundstücken zugeordnet werden.

Die Festsetzung gilt für alle überbaubaren Grundstücksflächen, und zwar jeweils für die zur Bahn orientierten Fassaden. Im WA 1 bis WA 3 gilt sie zusätzlich für die seitlichen Fassaden. Die Festsetzung ist eindeutig bestimmt und muss nicht geändert werden. In die Begründung wird eine klarstellende Erläuterung aufgenommen.

Der Bebauungsplan kann nur Regelungen für Flächen innerhalb seines Geltungsbereichs treffen. Da die Lärmschutzwand auf einem Grundstück außerhalb dieses Bereichs gebaut werden muss, kann sie nicht im Bebauungsplan festgelegt werden. Stattdessen soll die Errichtung der Wand über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt werden.

Der Bebauungsplan kann Festsetzungen nur für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Die zum Schutz vor Gewerbelärm erforderliche Lärmschutzwand muss jedoch auf der weiterhin gewerblich genutzten Grundstücksfläche des Flurstücks 469, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist, errichtet werden. Die Realisierung der Lärmschutzwand kann deswegen nicht im Bebauungsplan selbst

festgesetzt werden, sondern soll im städtebaulichen Vertrag, der mit diesem Eigentümer abzuschließen ist, geregelt werden.

Die Auswirkungen des eingeschränkten Gewerbegebiets hängen von Emissionen und Betriebsweise (z. B. keine Nutzung während Ruhezeiten) ab. Im späteren Baugenehmigungsverfahren muss nachgewiesen werden, dass die gewerbliche Nutzung keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht, entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans für allgemeine Wohngebiete.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Vorhabenzulassung ist nachzuweisen, dass es durch gewerbliche Nutzungen im eigenschränkten Gewerbegebiet zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerten der TA Lärm an schutzbedürftigen Nutzungen kommt.

Die Empfehlung, die Lärmschutzwand auf der Gleisseite stark reflexionsmindernd auszuführen (mindestens 7 dB(A) Reflexionsverlust bzw. $DLRI \geq 8 \text{ dB(A)}$), wurde bisher nicht in die verbindlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf die Realisierung der Lärmschutzwand verzichtet (s.o.). Eine Festsetzung zur reflexionsminderung ist daher nicht erforderlich.

Die empfohlenen Schutzmaßnahmen zum Lärmschutz der Außenwohnbereiche (WA 1–3) wurden nicht übernommen. Die Begründungen unter 3.5.1 Verkehrslärm werden abgelehnt. Die Lage der Lärmschutzwand (LSW, Festsetzung Nr. 5) entspricht nicht der schalltechnischen Untersuchung; die Wand wurde nicht wie empfohlen südwestlich und östlich der Grundstücke von WA 2 und WA 3 umgesetzt. Abweichungen von der Empfehlung entlang der Bahngleise müssen in der schalltechnischen Beurteilung berücksichtigt werden.

Auf baulich verbundenen Außenwohnbereichen wie Loggien oder Balkone in den Obergeschossen kommt es rechnerisch zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Dabei wurden in der schalltechnischen Untersuchung Worst-Case-Annahmen unterstellt (Dreifachtraktion von Dieseltriebwagen). Auf die Festsetzung, dass Balkone oder Loggien zum Schutz vor Lärm verglast ausgeführt werden müssen, wird im Ergebnis der Abwägung verzichtet. Anders als bei Gebäuden an einer Straße mit einem dauerhaften Schalleintrag, kommt es bei der Bahnstrecke nur zwei Mal pro Stunde zu einer kurzfristigen Lärmbelastung durch einen vorbeifahrenden Zug. Während der übrigen Zeit ist eine ungestörte Erholung möglich. Da ein ständiges Öffnen und Schließen der Verglasung nicht praktikabel wäre, wäre die Alternative eine dauerhafte Schließung der Glaselemente während der Nutzung der Balkone, wodurch der Außenraumbezug erheblich eingeschränkt wäre.

Balkone oder Loggien stellen ein zusätzliches Angebot dar, sie müssen nicht zwingend errichtet werden. Aus den vorgenannten Gründen sollen Bauherren, wenn sie sich zur

Herstellung von Balkonen oder Loggien entscheiden, nicht verpflichtet werden, diese zwingend in verschließbarer Ausführung herstellen zu müssen.

Die 3 m hohe Lärmschutzwand in den Bereichen WA 2 und WA 3 soll auf die vorhandene Bebauung entlang der Straße Alte Bahn untersucht werden. Dabei müssen die Beurteilungspegel des Lärms ohne und mit der Lärmschutzwand angegeben werden, um die Auswirkungen der veränderten Ausbreitungsbedingungen zu beurteilen.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf die Realisierung der Lärmschutzwand verzichtet (s.o.). Es kommt daher zu keiner Änderung der Ausbreitungsbedingungen des Schalls.

Es ist unklar, ob die aktiven Lärmschutzmaßnahmen bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels berücksichtigt wurden (Anlage 4.1). In Anlage 6 sind hingegen die Beurteilungspegel unter Einbeziehung der Lärmschutzwand in den Rasterlärmkarten dargestellt.

Im Ergebnis der Abwägung wird auf die Realisierung der Lärmschutzwand verzichtet.

Unabhängig davon wurde die Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand überarbeitet. Die Einzelpunktberechnung (Anlage 4.1) ist ohne Berücksichtigung der Lärmschutzwand erfolgt. Bei den Rasterlärmkarten zur Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel (Anlage 7) wurde die Lärmschutzwand hingegen berücksichtigt. Dieses wurde bei der Überarbeitung der Untersuchung in den jeweiligen Überschriften klargestellt.

Empfohlen wird weiterhin in der Festsetzung Nr. 6 die Anlage des Schallgutachtens, welcher der maßgebliche Außenlärmpegel entnommen werden kann, aufzunehmen.

Die Textfestsetzung Nr. 6 nimmt Bezug auf die Schalltechnische Untersuchung, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von einer Übernahme der Tabelle des Schallgutachtens in die Festsetzung wird abgesehen, da dies das Plandokument überfrachten würde. Des Weiteren steht die genaue Lage und Anordnung der Baukörper auf Ebene des Bebauungsplans noch nicht fest, da der Bebauungsplan keine Baukörperfestsetzung trifft. Auf Ebene der Vorhabenzulassung ist ohnehin nochmals konkret zu ermitteln, welche maßgeblichen Außenlärmpegel sich an den Außenwänden der tatsächlich geplanten Gebäude ergeben. In der schalltechnischen Untersuchung wurden im Sinne eines Worst Case Ansatzes die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt, die sich bei einer Bebauung unmittelbar entlang der Baugrenzen ergeben würden.

Die Ausweisung allgemeiner Wohngebiete bringt schutzbedürftige Nutzung näher an lärmbelastete Gleisanlagen, wodurch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG verletzt wird. Dabei werden nachts teilweise 60 dB(A) überschritten, und die für das Planfeststellungsverfahren relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

Der Trennungsgrundsatz ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall eignet sich das Plangebiet gerade wegen seiner Nähe zum künftigen Bahnhaltelpunkt Schönwalde-West für eine Wohnbebauung im Sinne einer verkehrssparsamen Siedlungsstruktur, die sich an den ÖPNV-Achsen orientiert. Im Sinne der Innenentwicklung sollen gut erschlossene innerörtliche Flächen vorrangig vor Flächen im Außenbereich entwickelt werden. Aus diesen Gründen wird an der Festsetzung eines Wohngebiets festgehalten. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Im Baufenster WA 1 fehlen aktive Schutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, sodass diese nicht geschützt sind. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wird aktuell nur gewerblich (Café) genutzt, werktags von 7:30 bis 17 Uhr mit 40 Außensitzplätzen. Die bestehenden passiven Schallschutzmaßnahmen schützen lediglich die Innenräume.

Das Café im Bahnhofsgebäude ist auch künftig eine sinnvolle Nutzung, die im allgemeinen Wohngebiet planungsrechtlich zulässig bleibt. Angesichts des Grundstückszuschnitts und der Lage unmittelbar am Bahnsteig und Bahnsteigzugang des künftigen Haltepunkts Schönwalde-West stehen hier ohnehin nur in sehr geringem Umfang Grundstücksfreiflächen zur Verfügung, die zu Erholungszwecken genutzt werden können. Das Bahnhofsgebäude soll dennoch in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden, um beispielsweise im Obergeschoss auch eine Wohnnutzung (z.B. für den Gastronomiebetreiber) zu ermöglichen. Im Rahmen der Abwägung wird dabei angenommen, dass nur eingeschränkt nutzbare Freiflächen bzw. Außenwohnbereiche auf dem Grundstück möglich sind.

Weiterhin hat das Landesamt für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass es sich bei den baulichen Anlagen des ehemaligen Bahnhofs Schönwalde West um einen Prüffall hinsichtlich des Denkmalwerts handelt. Bei Anordnung einer Schallschutzwand wäre der historische funktionale Zusammenhang zwischen Bahnhofsgebäude und Gleisanlagen nicht mehr sichtbar, so dass hierauf verzichtet wird.

Insgesamt überwiegt der Belang, dass das Gebäude aufgrund seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung langfristig erhalten werden soll und hierfür vielfältige Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht werden sollen.

Technische Infrastruktur

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt die Entwässerung des geplanten Wohngebiets im hinteren Bereich nicht ausreichend. Es fehlen Angaben zur Ableitung des Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen, sodass eine abschließende wasserrechtliche Beurteilung derzeit nicht möglich ist. Zudem muss die Schmutzwasserentsorgung gemäß § 71 Abs. 1 BbgWG in Verbindung mit der KanalnetzAnzeigeVV bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden.

Gemäß BbgWG §54 (4) ist Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und andere Belange dem nicht entgegenstehen. Für die geplanten Bauflächen und Nebenanlagen sind daher auf den Grundstücken geeignete Versickerungsflächen vorzuhalten. Dies wird im Vorhabengebiet entweder durch oberirdische Versickerungsflächen, Versickerungsmulden oder bei Bedarf durch unterirdische Speicher- oder Füllkörperrigolen umgesetzt. Die dafür vorzusehenden Flächen sind in ausreichendem Maße nach fachlicher Einschätzung des Verfassers des Entwässerungsgutachtens, der KONVERSA GmbH, vorhanden.

Bemessung, Nachweis und Beantragung der Erlaubnis zur Einleitung nach BbgWG für die jeweiligen Vorhaben erfolgen gemäß den Rechtsvorschriften im Rahmen der Bauantragsstellung.

Der Landkreis Barnim ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, die Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, des Brandenburgischen Abfallgesetzes und der Abfallsatzung umzusetzen. Laut Satzung besteht Anschlusszwang: Jedes Grundstück mit potenziellem Abfallanfall muss an die Abfallentsorgung angeschlossen sein. Die Entsorgung erfolgt durch beauftragte Unternehmen mit 26-Tonnen-Entsorgungsfahrzeugen.

Die Belange der Abfallentsorgung wurden im Aufstellungsverfahren bereits berücksichtigt, die Anschlussmöglichkeit an die Abfallentsorgung ist gegeben.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im festgesetzten öffentlichen Straßenland können die Versorgungsleitungen ohne zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan verlegt werden. Durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche im Bereich der Privatstraße ist eine Fortführung der Versorgungsleitungen gewährleistet.

Die südöstlich verlaufende Bahnstrecke kann Verkehrslärm und andere Belastungen (Funkflug, Erschütterungen, Lärm) auf die geplanten Wohngebäude ausüben. Bei der Planung muss Lärmschutz berücksichtigt werden, jedoch dürfen keine späteren Schutzmaßnahmen vom Bahnunternehmen verlangt werden. Der Immissionsschutz liegt also in der Verantwortung der Bauplanung.

Die Auswirkungen der Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke auf die im Plangebiet zulässige Bebauung wurden in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Auf Basis der Ergebnisse des Gutachtens wurden Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehr

Bei Bauarbeiten mit Auswirkungen auf den ÖPNV muss die Barnimer Busgesellschaft (BBG) mindestens sechs Wochen vorher informiert werden, auch bei kurzfristigen Sperrungen oder Beeinträchtigungen. Einschränkungen auf Radwegen sind mit der Straßenverkehrsbehörde so abzustimmen, dass keine Gefahren entstehen; kleinräumige Befahrungsverbote gelten dabei nicht als klärungsbedürftig. Bei einer Vollsperrung im Bereich der Wendeschleife an der Mühlenbecker Chaussee sind Ersatzhaltestellen frühzeitig mit der BBG abzustimmen. Zudem ist eine sichere Führung des Fußverkehrs sicherzustellen.

Die Hinweise beziehen sich auf die Durchführung von Baumaßnahmen bzw. auf Sachverhalte und Anforderungen, die im Bebauungsplan nicht geregelt werden können.

Bei einer Änderung der Wendeschleife sollte man bei der BBG die Schleppkurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrradien der Gelenkbusse erfragen.

Im Zuge der Detailplanung des Bahnhofsvorplatzes durch das Büro Konversa GmbH wurden die erforderlichen Radien für Gelenkbusse in Abstimmung mit der BBG berücksichtigt.

Im Plangebiet sind neben privaten Stellplätzen auch öffentliche Parkflächen für Besucher, Pflegedienste und Handwerker einzuplanen. Zudem muss ausreichend Platz zum Wenden eines dreiachsigen Müllfahrzeugs vorhanden sein. Soll das Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich oder Tempo-30-Zone ausgewiesen werden, ist vor Antragstellung ein Beschluss der Gemeindevertretung erforderlich.

Im Bebauungsplan ist am Ende der Planstraße nordwestlich des WA 2 ein Wendehammer festgesetzt. Hierbei wurde der Wenderadius für dreiachsige Müllfahrzeuge berücksichtigt.

Umwelt und Natur

Bei der Inanspruchnahme externer Flächen während der Bauphase sind zuvor die naturschutzrechtlichen Belange der entsprechenden Fläche (vorkommende Arten, Schutzgüter etc.) zu beachten und Beeinträchtigungen der Umwelt auszuschließen.

Die bauliche Ausführung und ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen für externe Flächen und Bestandsstrukturen v. a. außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung, sondern des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens. Zudem werden gemäß aktuellem Projektplanungsstand externe Flächen lediglich für die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die betreffenden Maßnahmenflächen zählen zum Flächenpool des Landkreises Barnim, die Umsetzung erfolgt unter Leitung der Unteren Naturschutzbehörde. Es ist davon auszugehen, dass aus der Maßnahmenumsetzung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände resultieren.

Es ist unklar, ob Gärten und kleine Freiflächen künftig wirklich als Rasen oder höherwertige Flächen gestaltet werden. Deshalb werden konkrete Vorgaben für diese Aussage gefordert.

Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO sind „die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen“. Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe sind keine entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Wir unterstützen die Integration von Fledermausquartieren in die Wohngebäudefassade, verlangen aber eine verbindliche Festlegung von Art, Anzahl und Standort mit Habitatnachweis.

Für eine konkrete Festsetzung von Ersatzlebensstätten für Fledermäuse fehlt ein bodenrechtlicher Bezug. Die künstlichen Lebensstätten dienen nicht als Ersatz für konkreten Quartiersverlust, sondern stellen eine allgemeine, den Artenschutz fördernde freiwillige Maßnahme dar.

Eine Verpflichtung zur Anbringung und zum Erhalt ergänzender künstlicher Quartiere für Fledermäuse wird stattdessen in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Gleichfalls müssen auch die Ersatznistkästen konkret und verbindlich festgesetzt werden (Art und Anzahl, Standort der Anbringung mit Habitatnachweis).

Nach der Gesetzesänderung im Jahre 2017 ist in § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG formuliert, dass die CEF-Maßnahmen „festgelegt“ werden können (frühere Fassungen: „festgesetzt“). Da bei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die rechtzeitige und dauerhafte Wirksamkeit sichergestellt sein muss, bieten sich im Rahmen der „Festlegung“ der CEF-Maßnahmen der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags oder andere geeignete Maßnahmen an.

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes gelten unabhängig vom Bebauungsplan, ohne dass es hierfür einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die Umsetzung und dauerhafte Sicherstellung der CEF-Maßnahmen werden durch eine entsprechende Regelung im städtebaulichen Vertrag gesichert. Es wird die erforderliche Nistkasten-Art benannt und das erforderliche Kompensationsverhältnis für den Lebensstättenverlust beziffert. Vor Baumfällung wird eine erneute Überprüfung auf geschützte Lebensstätten an den betreffenden Bäumen vorgenommen.

Nach aktueller Planung ist im Geltungsbereich mit dem Verlust von einer zur Brut genutzten Baumhöhle (festgestellt war die Nutzung durch eine Blaumeise) zu rechnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen nicht zum Lebensstättenverlust für die festgestellten Randsiedler (Kohlmeise, Hausrotschwanz).

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme wären bei einem Kompensationsverhältnis von 1:2 aktuell zwei Ersatznistkästen anzubringen und zu erhalten. Nach aktueller Planung bleiben mindestens neun Bestandsbäume mit ausreichend großem Stammumfang für eine Nistkastenanbringung erhalten, es sind demnach derzeit genügend Strukturen zur Anbringung von Ersatzquartieren bzw. -niststätten an Bäumen vorhanden. Ebenso verhält es sich bzgl. der Struktur-Potenziale für Gebäudebrüter-Ersatzlebensstätten. Das Bestandsgebäude (Alter Bahnhof) bleibt nach aktueller Planung erhalten und bietet ausreichend Potenzial für eine Anbringung von mindestens zehn Gebäudebrüterkästen und zusätzlich von mindestens fünf Fledermausquartieren.

Es ist unklar, ob Vögel während der Bauphase in benachbarte Gebiete ausweichen können und ob deshalb eine Kompensation schon während der Bauarbeiten nötig ist oder erst nach deren Fertigstellung, basierend auf der vorhandenen Siedlungsdichte und dem Habitat.

Hinsichtlich der gegebenen Ausweichmöglichkeiten betroffener Brutvögel in angrenzende Siedlungsgebiete während der Bauphase werden der Artenschutzbericht sowie der Umweltbericht um entsprechende Aussagen ergänzt. Die externen Kompensationsmaßnahmen (Pflanzungen von Obstbäumen und Sträuchern sowie Entsiegelung mit anschließender Sukzession) sind nach aktuellem Kenntnisstand bereits vorgezogen umgesetzt worden, so dass mindestens Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse rechtzeitig vor dem Eingriff neu geschaffen worden sind.

Es ist unklar, ob genug Möglichkeiten für Ersatzquartiere oder -niststätten vorhanden sind. Diese Ersatzstandorte müssen an denselben Strukturen angebracht werden wie die ursprünglichen (z. B. Baum zu Baum, Gebäude zu Gebäude).

Der zu erwartende, unvermeidbare Lebensstättenverlust wird durch geeignete Ersatzlebensstätten differenziert gleichartig kompensiert: Nistkästen und Quartiere im Plangebiet, Strukturen für Freibrüter (Hecken) größtenteils außerhalb.

Die Maßnahmen zur Minderung und Kompensation der Auswirkungen des Vorhabens müssen konkret festgelegt werden. Im Dokument zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nummeriert, während sie im Bebauungsplan mit Umweltbericht nicht klar abgegrenzt oder teilweise unklar in ihrem Umfang sind. Zum Beispiel wird die „Festsetzung einer Mindestdurchgrünung“ auf Seite 62 nicht konkret erläutert.

Die in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz eingestellten, kompensationswirksamen Begrünungsmaßnahmen sind im Kapitel 5.5.1 und 5.5.2 konkret beziffert und entsprechend festgesetzt oder lassen sich aus den festgesetzten städtebaulichen Kennwerten verbindlich ableiten.

Die Maßnahmen zur Mindestbegrünung sind in den textlichen Festsetzungen hinreichend beschrieben und beziffert (-> TF Nrn. 9 bis 17).

Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen sind in Kapitel 5.6 beschrieben. Gemäß des "Barnimer Modells" erfolgt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in monetärer Form.

Ebenso sollte die tier- und insektenfreundliche Beleuchtung, auch während der Bauzeit, genauer festgelegt werden. Auch die Angaben zum Monitoring müssen konkretisiert werden.

Eine Regelung zur Verwendung einer tier- und insektenfreundlichen Beleuchtung – auch während der Bauzeit – wird im städtebaulichen Vertrag getroffen. Gleiches gilt für artenschutzfachliches Monitoring, welches i.d.R. – wenn überhaupt – Gegenstand von Baugenehmigungsaufgaben ist.

Die Bäume im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 (Birken, Kiefern, Eschenahornbäume und Weiden) sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die auf dem Bahnhofsvorplatz stehenden Linden dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Soweit in den Teilflächen WA2 und WA 3 aufgrund der geplanten Baumaßnahmen geschützter Baumbestand beseitigt werden muss, ist ein Ausgleich gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung zu erbringen (Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens. Eine von den drei Linden auf dem Bahnhofsvorplatz (in der Wendeschleife) muss technisch bedingt (Schleppkurve für Gelenkbus) gefällt werden, zwei Linden werden nach bisheriger Planung erhalten.

Sonstiges

Im Bebauungsplangebiet befindet sich der ehemalige Bahnhof Schönwalde mit erhaltenem Empfangsgebäude, Resten der Laderampe und dem früheren Mittelbahnsteig. Laut Fortschreibung der Denkmalliste ist das Objekt ein Prüffall hinsichtlich seines Denkmalwerts und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die geplante Reaktivierung des Bahnhofs Schönwalde West.

Der Bebauungsplan ermöglicht durch eine entsprechende Baufensterfestsetzung den langfristigen Erhalt des Bahnhofsgebäudes. Da bisher keine Unterschutzstellung als Denkmal erfolgte, ist eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht geboten bzw. möglich.

Es soll geprüft werden, ob die ehemaligen Bahnflächen im Plangebiet noch rechtlich als Eisenbahnflächen gelten. Solche Flächen dürfen wegen des Fachplanungsvorbehalts (§ 18 AEG) nicht überplant werden. Da keine Informationen über eine Freistellung vorliegen, sollten die Niederbarnimer Eisenbahn AG und das Eisenbahn-Bundesamt beteiligt werden, um zu klären, ob ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG nötig ist.

Das Verfahren der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken ist eingeleitet, jedoch noch nicht abgeschlossen. Es erfolgt keine Festsetzung des Bebauungsplans vor der Freistellung der Flächen.

7 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

7.1 Art und Weise der Beteiligung

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan auf der Internetseite der Gemeinde Wandlitz unter www.wandlitz.de sowie unter www.geoportal-wandlitz.de in der Zeit vom 24.03.2025 bis zum 30.04.2025 veröffentlicht. Zusätzlich lag der Entwurf des Bebauungsplans mit seiner Begründung und Umweltbericht montags, mittwochs, donnerstags von 8 - 12 Uhr und 12.30 - 15 Uhr sowie dienstags von 8 - 12 Uhr und 12.30 - 18 Uhr freitags von 8 - 12 Uhr öffentlich im Hochbauamt (1. OG Neubau) der Gemeindeverwaltung Wandlitz, Prenzlauer Chaussee 157 aus.

Während dieser Frist konnten von Jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans vorgebracht werden. Die Stellungnahmen sollten elektronisch übermittelt werden, konnten bei Bedarf aber auch schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz vom 22.03.2025 hingewiesen.

Im Beteiligungszeitraum gingen drei schriftliche Stellungnahmen ein. Es wurden keine mündlichen Stellungnahmen zur Niederschrift vorgetragen.

7.2 Wesentliche Inhalte und Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen

Kursiv: Kurzfassung der vorgebrachten Einwände

Wohnqualität

Verschlechterungen der Lebensbedingungen durch Immissionsbelastung (Klärwerk Schönerlinde, Autobahnbau, Wiedereröffnung Bahnstrecke, Mehrfamilienhausbebauung mit Verlust des Baumbestandes)

Die erstgenannten Sachverhalte sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Einwände gegen den Autobahnbau bzw. die Wiedereröffnung der Bahnstrecke konnten bzw. können in den diesbezüglichen Planfeststellungsverfahren geäußert werden.

Der dauerhafte Erhalt der vom Einwender genannten Grundstücksqualitäten (Mehrfamilienhausbebauung statt Aussicht auf Baumgruppe) war zu keiner Zeit durch bauleitplanerische Festsetzungen gesichert.

Verschlechterung der Lebensbedingungen durch künftige Nutzer im Plangebiet (Zivilisationslärm und -dreck, illegale Müll- und Fäkalentsorgung, Einsichtnahme, ordnungswidriges Parken)

Bei den genannten verhaltensbedingten Problemen handelt es sich um Vermutungen bzw. Unterstellungen gegenüber künftigen Nutzern von Gebäuden im Plangebiet. Künftig ggf. auftretende verhaltensbedingte Konflikte unterliegen den zivilrechtlichen Bestimmungen und können im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Beim Erwerb des Grundstückes stellte das Umfeld einen wesentlichen Erwerbsgrund dar (Naturerlebnis durch angrenzende, unbebaute und baumbestandene Fläche).

Das betreffende Grundstück liegt offenbar außerhalb des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans „An der Birkenstraße“ (1. Änderung aus dem Jahr 2000). Dieser setzte östlich angrenzend an das allgemeine Wohngebiet (WA) ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) fest. Bei der südlich an das GEe und östlich an das WA grenzenden Fläche handelte es sich bisher um planfestgestellte Flächen für Bahnbetriebszwecke, die z.T. ungenutzt und mit Spontanvegetation bewachsen sind. Aufgrund dieser planungsrechtlichen Gegebenheiten mussten Erwerber von Grundstücken im WA damit rechnen, künftig gewissen Störungen aus der gewerblichen Nutzung bzw. der Nutzung für Bahnzwecke ausgesetzt zu sein.

Mit dem Bebauungsplan „Bahnhof Schönwalde West“ werden nun Teile der Bahnfläche sowie der Südbereich des GEe als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung hat zur Folge, dass im Gegensatz zur bisher zulässigen gewerblichen Nutzung und Nutzung für Bahnzwecke geringere Störungen auf das westlich gelegene WA einwirken dürfen. Insofern haben die Planfestsetzungen eine Verbesserung der Wohnqualität im Quartier an der Birkenstraße zur Folge.

Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen

Die Zulässigkeit von drei Geschossen im WA 4 orientiert sich nicht an der Bestandsbebauung in der Leineweberstraße und ermöglicht die Einsichtnahme/ Störung der Privatsphäre.

Die Baugrenze im WA 4 wurde in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieses liegt oberhalb des bauordnungsrechtlichen Mindestabstands von 3 m und zielt auf die Minderung wechselseitiger Beeinträchtigungen ab.

Verschattung und mögliche Einsichtnahme durch geplante Bauwerke, Erschütterungen bei der Baudurchführung mit möglichen Gebäudeschäden.

Probleme hinsichtlich Verschattung und Einsichtnahme sind Gegenstand des Abstandsflächenrechts der Bauordnung, das nachbarschützende Funktion besitzt. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen wird im Baugenehmigungsverfahren für ein konkretes Vorhaben im Plangebiet geprüft und gesichert. Über die im Bauordnungsrecht festgelegten Anforderungen hinausgehender Schutz vor

Einsichtnahme oder Verschattung besteht nicht. Insofern sind weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Gebäudeschäden in Folge einer Baudurchführung im Plangebiet unterliegen den zivilrechtlichen Bestimmungen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke ist aufgrund eines bereits bestehenden Bahnhofs in Schönwalde nicht nachvollziehbar und führt zu Belastungen.

Die geplante Wiederinbetriebnahme der Bahnstrecke resultiert aus großräumigeren verkehrsplanerischen Bedarfsanalysen und Konzepten und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Bei einem Projekt dieser Größenordnung ist mit einer massiven Beeinträchtigung der Lebensqualität mit monate- oder sogar jahrelangem Baulärm, offenen Gruben und anderweitigen Baustellen zu rechnen.

Die Baudurchführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Ungeachtet dessen sind bei der Baudurchführung die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (z.B. zum Lärm- und Erschütterungsschutz) einzuhalten.

Wie wird zu erwartenden Lärmbelastungen, insbesondere vom WA 4 ausgehend, begegnet?

Die Fläche des WA 4 war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Birkenstraße“ als eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Durch diese Änderung wird gewährleistet, dass bisher mögliche Störungen der benachbarten Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Im Baugenehmigungsverfahren für ein Gartenhaus auf einem Grundstück außerhalb des Plangebietes wurden von der Baugenehmigungsbehörde umfangreiche Nachweise gefordert (Entfernung zu Gleisanlagen, Lage im Wald)

Die Zuständigkeit für Baugenehmigungsverfahren liegt beim Landkreis. Inwieweit und auf welcher Grundlage Anforderungen für ein Vorhaben auf Ihrem Grundstück gestellt wurden, ist in der Gemeinde nicht bekannt und für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant.

Zum geplanten Bauvorhaben stellen sich folgende Fragen:

- Handelt es sich bei den Wohnungen um Eigentums- oder Mietwohnungen?*
- Wann ist der geplante Baubeginn?*
- Ist auf dem Areal an eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen gedacht worden?*
- Wird ein Teil der Wohnungen dem Bereich „sozialer Wohnungsbau“ zuzurechnen sein?*

Die Eigenschaft als Miet- oder Eigentumswohnung bzw. geförderten Wohnungsbaus ist im Bebauungsplan nicht geregelt und liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers. Gleiches gilt für die Beantragung und den Beginn der Neubebauung. Das erforderliche Stellplatzangebot wurde im Rahmen der Projektplanung des Grundstückseigentümers, auf der die Bebauungsplanfestsetzungen basieren, berücksichtigt.

VI RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5])

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

VII ANHANG

Anhang 1: Karte „Biotop- und Nutzungstypen“

[siehe separate Datei]

Anhang 2: Karte „Überlagerung Biotopbestand mit B-Plan“

[siehe separate Datei]

Anhang 3: Karte „Überlagerung geschützter Baumbestand mit B-Plan“

[siehe separate Datei]

Anhang 4: Tabelle „Baumliste“

[siehe separate Datei]

Anlage 5: Tabelle „Eingriff/ Ausgleich“

[siehe separate Datei]

Anlage 6: Tabelle „Pflanzliste“

[siehe separate Datei]

Anlage 7: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im allgemeinen Wohngebiet mit den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind zulässig:

- Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

3. Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

4. Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA2, WA3 und WA4, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Immissionsschutz

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 $D_{LSI,G}$ von mindestens 28 dB aufweisen~~

Zum Schutz vor Lärm 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.

~~Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB~~

~~6. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm~~ $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

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

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

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens der Peutz Consult GmbH vom 08.07.2025 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

6. Bei Wohnungen mit Fenstern an den zur Bahnstrecke orientierten Fassadenseiten sowie im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA1, WA 2, WA 3 auch an den seitlichen Fassaden sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

7. Zum Schutz vor Lärm ist im allgemeinen Wohngebiet, Teilfläche WA4 innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vor schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit zum Gewerbegebiet oder seitlich ausgerichteten offenbaren Fenstern ein geschlossener Laubengang zu errichten. Es können auch bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Grünfestsetzungen

8. Im allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausnahmen für Zufahrten, Rampen und Treppen können zugelassen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9. Im allgemeinen Wohngebieten ist je 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

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

10. Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen.

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

11. ~~Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.~~ 12. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

12. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene

Bäume einzurechnen sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Es sind mindestens 200 m² Pflanzfläche mit Sträuchern zu bepflanzen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

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

13. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzung ist versetzt mehrreihig mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen vorzunehmen. Hierfür sind Gehölze mit einer Mindestqualität Str., 2xv, 3-5 Triebe, 60-100 cm zu verwenden und eine Pflanzdichte von mind. 1 Stück je qm zu erzielen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für eine zulässige, befestigte Durchquerung mit einer Breite von maximal 5 m. Die Anpflanzungen können auf die Anpflanzungen gemäß TF Nr. 12 ("Mindestbegrünung mit Sträuchern (WA)") angerechnet werden.

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

- ~~15. Innerhalb~~ 14. **Je fünf Stellplätze innerhalb** der öffentlichen Verkehrsfläche **sind eben-**
erdige Stellplatzflächen durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je fünf Stell-
plätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen und zu erhalten. Pro Baum ist eine Pflanzfläche mit einer Mindestgröße von 5 m x 2 m zu sichern.

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

15. Flachdächer mit einer Fläche von mehr als 10 m² und einer Dachneigung von bis zu 10° sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen. Der Anteil für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und für Terrassen darf insgesamt höchstens 40 % der Dachflächen betragen. Im allgemeinen Wohngebiet muss der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus bei den zu begrünenden Flächen mindestens 15 cm betragen.

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

- ~~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.~~

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

Örtliche Bauvorschriften

16. Bei Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 25 Grad sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot, rotbraun, anthrazit oder grau zulässig.

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

17. Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2, WA 3 und WA 4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss in Form eines Berliner Daches wie folgt auszubilden:

- Die Dachneigung muss auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten zwischen 50 Grad und 75 Grad betragen, die Neigung der dazwischen liegenden Flachdachfläche darf maximal 8 Grad betragen.

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

18. Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 2 und WA 3 sind die Gebäude traufständig anzuordnen, d. h. die Firstlinien und die straßenseitigen Trauflinien sind parallel zur privaten Verkehrsfläche auszurichten. Ausnahmsweise können Abweichungen hinsichtlich der Parallelität bis zu einem Maß von 10 Grad zugelassen werden.

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

19. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

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

Sonstige Festsetzungen

20. Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Gemeinde sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

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 04.01.2023
- Satzung der Gemeinde Wandlitz zum Schutz von Bäumen und Sträuchern (Baumschutzsatzung) vom 15.12.2022

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen **Nr. 9 bis 16** wird die Verwendung von Arten der der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Anlage 8: Artenschutzbericht

[siehe separate Datei]