Landkreis Barnim

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

[redacted]

Der Landrat

Bauordnungs- und Planungsamt
Planung

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde

[redacted]

17.April 2026

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
0700-2026-07

Besucheradresse
Eisenbahnstraße 37
16225 Eberswalde

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Wandlitz
Entwurf Bebauungsplan (BP) „Gewerbegebiet Annenhof“
1. Änderung
Stand Dezember 2025
Anschreiben vom 3. März 2026

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die erneute Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten. Darüber hinaus bitten wir, die Hinweise zum Vorentwurf aus der Stellungnahme des LK Barnim vom 27.Juni 2025 zu berücksichtigen. Im weiteren Verfahren ist die nachfolgende Einwendung zu beachten und sind die diversen Hinweise zu berücksichtigen.

I fachbehördliche Stellungnahme

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

1.1 SG Bevölkerungsschutz

Ansprechpartner ist [redacted]

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

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

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

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

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

[redacted]

Einwendung:
Löschwasserversorgung
Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 1 Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind. Aufgrund der Art der Bebauung ist eine rechnerische Wasserentnahme von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.
In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wird die Löschwasserversorgung nicht erwähnt. Aufgrund der Vorprägung als bestehendes Gewerbegebiet ist die Löschwasserversorgung bereits jetzt notwendig. Es ist zu prüfen, inwieweit die Gemeinde als Aufgabenträger für den örtlichen Brandschutz die Löschwasserversorgung selbst übernimmt oder aufgrund des Außenbereiches eine Aufgabenübertragung an den Eigentümer erfolgt.

Rechtsgrundlagen:
- BbgBKG § 3 Abs 1
- MIndBauRl
- DVGW-Arbeitsblatt W 405
- DVGW-Arbeitsblatt W 331

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

2.1 SB Projektgruppe Schulneubau

Ansprechpartner ist [redacted]

Zutreffend ist, dass sich im Umfeld des „Gewerbegebietes Annenhof“ der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Oberschule Gemeinde Wandlitz – Basdorfer Weg“ befindet. Die verkehrliche Erschließung beider BP-Gebiete erfolgt über den derzeit nicht ausgebauten Basdorfer Weg. In der Begründung des Entwurfes zur 1. Änderung des B-Planes wird hervorgehoben, dass der Ausbau des Basdorfer Weges im Rahmen des Bebauungsplanes zur Oberschule einbezogen wird.

Hierzu ist klarzustellen, dass der Ausbau des Basdorfer Weges kein Bestandteil des Auftrages durch den Kreistag durch Beschluss ist und folglich nicht zur Aufgabenstellung für die Errichtung des Schulstandortes gehört. Für den Schulstandort ist von Seiten des Landkreises lediglich eine dem Bedarf des Schulbetriebes angemessene verkehrliche Erschließung von der L 100 bis zum Geltungsbereich des BPs „Oberschule Gemeinde Wandlitz – Basdorfer Weg“ vorgesehen. Der Ausbau des Basdorfer Weges obliegt der Gemeinde Wandlitz. In diesem Punkt besteht noch Abstimmungsbedarf.
Gleichwohl werden im Planungskonzept zum Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nutzungszeiten genannt, insbesondere tags von 12:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Diese Nutzungszeiten überschneiden sich mit den Schulbetriebszeiten. Da der Schulbetrieb gegen 16.00 Uhr endet und im Anschluss durch den Vereinssport die Sporthalle und die Sportanlage genutzt werden soll, muss dem erhöhtem Fußgänger-, Rad-,

Kraftfahrradverkehr durch Schülerinnen und Schüler und vereinzeltem PKW-Verkehr durch Lehrkräfte entlang des Basdorfer Weges ausreichend Rechnung getragen werden.

Wie ausgeführt, erfolgt die verkehrliche Erschließung des BP-Gebietes "Gewerbegebiet Annenhof“ ebenfalls über den Basdorfer Weg. Infolge der Ausweitung der Nutzung ist zu erwarten, dass sich das Verkehrsaufkommen auf dem Basdorfer Weg erhöht. Der Geltungsbereich des BPs zur Oberschule als Gemeinbedarfsfläche genießt jedoch eine besondere Schutzbedürftigkeit, um eine der Nutzung angemessene Aufenthaltsqualität gewährleisten zu können. In dem vorliegenden Entwurf zur 1.Änderung des BP "Gewerbegebiet Annenhof“ sind die Lärmeinwirkungen auf den geplanten Schulstandort, die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen auftreten können, – auch vor dem Hintergrund eines geplanten Straßenausbaus – unzureichend betrachtet.

Im Zusammenhang mit dem Basdorfer Weg wird wiederholt von einer Allee gesprochen. Zum einen befindet sich der Basdorfer Weg im Bereich des Gewerbegebietes Annenhof nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Zum anderen hat die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen des BPs zur Oberschule herausgearbeitet, dass „der beidseitig verlaufende Gehölzstreifen aufgrund seiner unregelmäßigen Baumstellung nicht die Kriterien des geschützten Biotoptyps „Allee“ oder der „Baumreihe“ erfüllt“. Es wird als ein landschaftsbildprägendes Element in der dort bestehenden „Offenlandschaft“ betrachtet. Innerhalb des Gehölzstreifens sind verschiedene Strauch- und Baumvegetationen unterschiedlichen Alters vertreten. Der Landkreis Barnim befürwortet als Vorhabensträger und Antragsteller des Aufstellungsbeschlusses des BPs zur Oberschule ausdrücklich den Erhalt des Gehölzstreifens, um dem Landschaftsbild im LSG im Hinblick auf die Kubatur des Schulgebäudekomplexes gerecht zu werden.

Im Begründungstext wird der Schutzzweck des LSG „Westbarnim“ herausgestellt. Die Projektgruppe Schulneubau richtet das Augenmerk auf den schützenswerten Status der im LSG liegenden Flurstücke nördlich dies Gewerbegebietes. Hier sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den BPs zur Oberschule erfolgen, die u.a. Ersatzhabitate für Zauneidechsen und ein Feldlerchenrevier beinhalten. Eine Beeinträchtigung der Flurstücke, die gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, ist zu vermeiden.

2.2 Untere Wasserbehörde (UWB)

Ansprechpartnerin ist [redacted]
Aktenzeichen des Fachamtes: 80257-2026-80

Weiterführend ist die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserentsorgung zu klären. Aufgrund der erhöhten Nutzung ist mit einem erhöhten Schmutzwasseranfall zu rechnen. Des Weiteren befindet sich im Gewerbegebiet ein hoher Versiegelungsgrad, sodass die Niederschlagswasserverbringung im weiteren Verfahren näher zu betrachten ist. Gemäß § 54 BbgWG ist anfallendes Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. Ob eine

Gewässerbenutzung vorliegt und damit der Erlaubnistatbestand gegeben ist, ist im weiteren Verfahren zu klären.

2.3 Bauordnungs- und Planungsamt

2.3.1 Untere Bauaufsicht

Ansprechpartnerin ist [redacted]
Aktenzeichen der Fachbehörde: 01205-2026-30

Insgesamt ist die geplante BP-Änderung für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten mit Musik- und Tanzveranstaltungen (Diskothek) begrüßenswert. Der anlassgebende Veranstaltungsort ist der Bauaufsicht bereits bekannt. Die BP-Änderung ist Voraussetzung für die noch notwendige Baugenehmigung.

Grundsätzlich ist die Begründung und das Schallschutzgutachten für diesen Angebotsbebauungsplan nicht in Frage zu stellen. Jedoch sind einige Annahmen aus dem Schallschutzgutachten mit dem Wissen, um die nachträglich zu genehmigende Diskothek und die aktuell parallel beantragte Erweiterung des nördlichen Wertstoffhofes, nicht nachvollziehbar. Dies betrifft die Anzahl der Besucher, den Einlassbereich, die Anzahl der Stellplätze, die Zufahrt und die Verkehrsführung des Anlieferverkehrs der Veranstaltungsstätte. Ggf. sind dies Sachverhalte, deren Übereinstimmung auch im nachgeordneten Bauantragsverfahren nachzuweisen und zu prüfen ist, ggf. mit Anpassung des Gutachtens.

2.3.2 SG Planung

Ansprechpartnerin ist [redacted]

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet nördlich der des Fuß- und Radweges fehlt die Nutzungsschablone. Somit ist die Planzeichnung, die entsprechend zu ergänzen ist, auch Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Es wäre sinnvoller die textlichen Festsetzungen zu nummerieren, um sich im Baugenehmigungsverfahren ggf. darauf beziehen zu können.

Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen ist laut Begründung Seite 15 der „…Bezug zur Oberkante der Fahrbahnmitte festgesetzt“. Diese Festsetzung ist nicht eindeutig, welche Fahrbahnmitte hier gemeint ist. Darüber hinaus fehlt hier eine festgesetzte Geländeoberfläche, z.B. die tatsächliche oder festgesetzte Höhenlage einer nahe gelegenen Verkehrsfläche oder auch die mittlere Höhe des Meeresspiegels (Höhe über NHN).

In der Begründung auf Seite 15 steht, dass eine „…Überschreitung durch technische Anlagen …(ist)… bis 1,5 m ausnahmsweise zulässig.“ ist. Hier fehlt die entsprechende Festsetzung.

Kapitel 3. Planungskonzept sieht die „…Umnutzung eines Teils einer Lagerhalle für privat betriebene Veranstaltungen vor, wie z.B. Kinderdisko des Jugendparlaments Wandlitz, Kindertanzkurse, Sportkurse, private Feierlichkeiten sowie für

Vereinsveranstaltungen, z.B. Line-Dance und Ausstellungen/Konzerte.“ Hier wird nicht begründet, dass auch regelmäßige Discoveranstaltungen gemeint sind. Die textliche Festsetzung „Davon ausgenommen, sind Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² ausnahmsweise zulässig“ lässt dies zu. Damit ist die zulässige Nutzung der textlichen Festsetzung weiter gefasst als die aufgeführten Nutzungen in der Begründung.
Hier sollte das Anliegen der Gemeinde Wandlitz (siehe u.a. Beratung zur sogenannten „Bügermeisterrunde“ vom 25.03.2026), insbesondere auch Discothek-Veranstaltungen durchführen zu können in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt werden.

Das schallimmissionstechnische Gutachten bezieht sich bei der Betrachtung lediglich auf das Vorhandene „Kulturzentrum TOR13 - Annenhof“ und somit auf ein Einzelvorhaben mit einem konkreten Standort. Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Angebotsbeauungsplan handelt, ist die Betrachtung des Immissionsschutzes nicht ausreichend, da die Festsetzungen die Nutzungen im gesamten Baugebiet zulassen. Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung anzupassen bzw. ob das Gutachten dahingehend zu überarbeiten ist.
Ähnlich verhält es sich mit den Stellplätzen (Anzahl und Lage) im Gewerbegebiet. Auch hier wird davon ausgegangen, dass die Anzahl der angegebenen Plätze ausreichend ist und sich diese im nord-östlichen Bereich des Gewerbegebietes befinden, ohne, dass entsprechende Festsetzungen die Zulässigkeit dieser regeln.

Die Festsetzung zum Immissionsschutz „Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.“ ist zum Schutz vor Lärm nicht ausreichend, da zum einen Lärm auf Außenflächen (z.B. im Eingangsbereich, Parkplatznutzungen etc.) nicht vollständig vermieden werden und darüber hinaus auch Lärm durch geöffnete Fenster und Türen nach außen dringen kann.

3 Keine Hinweise und Anregungen

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

- Untere Denkmalschutzbehörde (AZ: 90155-2026-90)
- Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (AZ: 70078-2026-70 und 71176-2026-07)
- Untere Naturschutzbehörde (AZ: 10370-2026-100)
- Untere Straßenverkehrsbehörde (AZ: 2026U00050)
- Amt für nachhaltige Entwicklung, Kataster und Vermessung
- Öffentlich-rechtliche Entsorgung (AZ: 72049-2025-72)
- Liegenschaftsverwaltung; Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt; Katasterbehörde; Behindertenbeauftragter
-

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

[redacted]

Kopien:GL, Gemeinde Wandlitz, Amt 63/1