



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“, OT Wandlitz



Eigene Darstellung, Kartengrundlage Brandenburgviewer, geobasis-bb.de

Gemeinde Wandlitz

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“, OT Wandlitz

Vorentwurf
Februar 2025

Auftraggeber: Gemeinde Wandlitz
Prenzlauer Chaussee 157
16348 Wandlitz
Tel.: (033397) 66-0
Fax: (033397) 66-116
E-Mail: gemeinde@wandlitz.de

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de

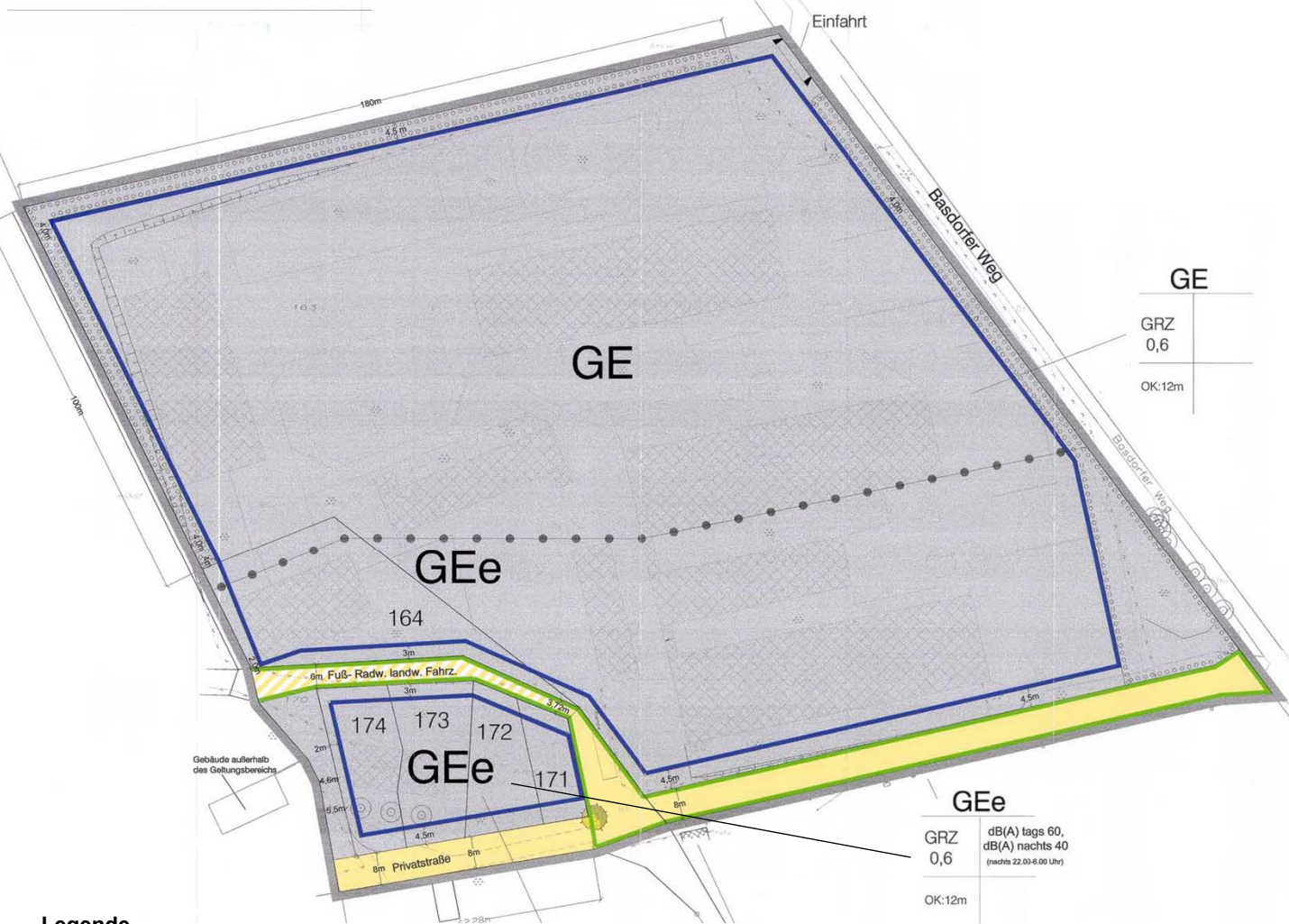
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Jennifer Nagel, Stadt- und Regionalplanerin
Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplaner

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	5
II. BEGRÜNDUNG	6
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	6
1.1. Anlass und Ziel der Planung	6
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
1.3. Planungsbindungen	8
1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
2. AUSGANGSSITUATION	10
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld	10
2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
2.3. Verkehrliche Erschließung	13
2.4. Natur und Umwelt	14
3. PLANUNGSKONZEPT	16
4. PLANINHALT	17
4.1. Art der baulichen Nutzung	17
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet	19
5.2. Immissionsauswirkungen	20
5.3. Verkehrliche Auswirkungen	21
5.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21
6. VERFAHRENSSCHRITTE	22
6.1. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre	22
6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22
6.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	22
6.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	22
6.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	23
6.6. Satzungsbeschluss	23
7. RECHTSGRUNDLAGEN	23
8. ANLAGE: URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ANNENHOF“	25

I. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Übersichtsplan:
Planunterlage: Planzeichnung des
Bebauungsplanes „Gewerbegebiet
Annenhof“ o. M.



Hinweis:
Die Planzeichnung ist nicht Gegenstand
der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- GE Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5
und 6 Nr. 1 BauNVO)
- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5
und 6 Nr. 1 BauNVO)

GRZ: 0,6 max. zulässige Grundfläche
OK: 12 m max. zulässige Oberkante

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs., Nr. 21 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche,
Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimm-
ung (Fuß- und Radweg, forst- und
landwirtschaftliche Fahrzeuge)
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer
Flächen an die Verkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-
dichten und -arten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5
BauNVO)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maß-
nahmen zum Schutz von Natur und Land-
schaft (§ 9 Abs.1, Nr. 20, 25a Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen
- zu erhaltender Baum

6. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Inhalte der Planunterlage

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen, -nummern
- Böschung
- Zäune

Textliche Festsetzungen

- Auszug, der den Bereich der 1. Änderung betrifft -

Änderungen und Ergänzungen der textlichen Fest-
setzungen sind durch rote Schrift kenntlich gemacht

Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9
BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-
betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche
und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für
kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Davon ausgenommen, sind Kulturzentren und Anlagen
für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit einer
maximalen Grundfläche von 300 m² ausnahmsweise
zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für
Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für
Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbe-
betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche
und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für
kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche
Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur
Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen
die in den Nutzungsschablonen angegebenen
immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-
leistungspegel nicht überschreiten.

Gesetzliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.
November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 3 des
Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.
November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des
Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) .

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt
geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021
(BGBl. I S. 1802).

Verfahrensvermerke

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Annenhof“, bestehend aus den
geänderten textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2, wurde
am von der Gemeinde-
vertreterversammlung vom Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1
BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.
.....). Die Begründung des Bauungsplanes
wurde gebilligt.

Wandlitz,

Bürgermeister

Siegel

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 1. Änderung des
Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annengarten“ und die
geänderten textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 mit dem
hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung
vom (Beschluss-Nr.)
übereinstimmt.

Ausgefertigt, Wandlitz,

Bürgermeister

Siegel

3. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle,
bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden
von Jedermann eingesehen werden kann und über den
Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am
im Amtsblatt Nr. für die Gemeinde Wandlitz
ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Satzung tritt mit
der Bekanntmachung in Kraft.

Wandlitz,

Bürgermeister

Siegel

Wandlitz

Bebauungsplan „Gewerbegebiet
Annenhof“ 1. Änderung

Vorentwurf

Februar 2025



W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

II. Begründung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Wandlitz plant die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“ mit der Zielstellung die Ansiedlung von Anlagen für kulturelle und sonstige Veranstaltungen zu ermöglichen. Anlass ist der Antrag eines Vorhabenträger zur Umnutzung eines Teils einer bestehenden Halle in eine Einrichtung für ebensolche Musik-, Fest- und Kulturveranstaltungen.

Das ca. 4 ha große Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“. Gemäß den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet und zum eingeschränkten Gewerbegebiet sind die Ausnahmen in Bezug auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat am 10.10.2024 den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“ gefasst. Zentrale Planungsziele der Bebauungsplanänderung sind:

- Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen und eingeschränkten Vergnügungsstätten.
- Ausschluss der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wandlitz am Basdorfer Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4ha und umfasst die Flurstücke 164, 165, 170 (teilw.), 171, 172, 173, 174, 420, 424 und 425 in der Flur 1, Gemarkung Wandlitz.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Osten durch den Basdorfer Weg und angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und vier Wohngebäude
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

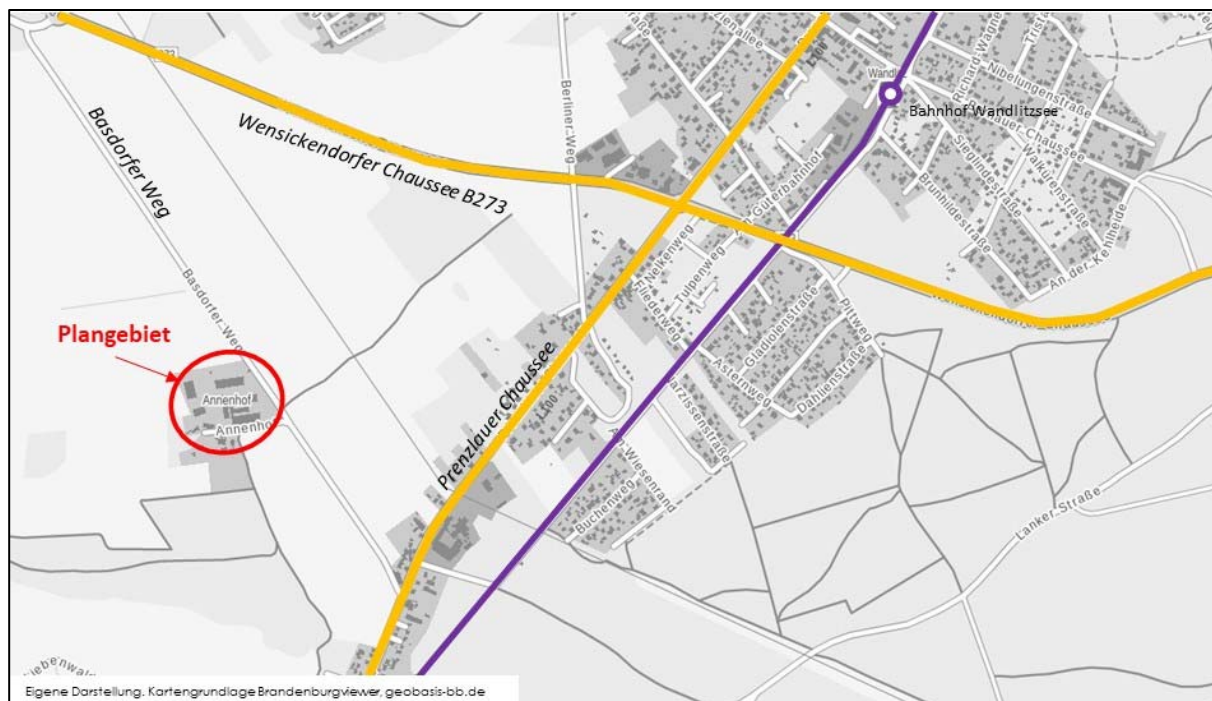


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Wandlitz



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.3. Planungsbindungen

1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Gemäß dem Rundschreiben zur Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Land Brandenburg nach Änderung des Raumordnungs- und Landesplanungsrechts vom 3.09.2024 entfällt die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung bzw. erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 1. Juli 2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere der nachfolgende Grundsatz des LEP HR von Relevanz:

Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

„Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.“

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes im Randbereich des Gestaltungsraumes Siedlung.

Regionalplanung

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (2024) stellt das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Tourismus dar. Hierbei sind die nachfolgenden Grundsätze zu beachten.

G 3.1 Vorbehaltsgebiet Tourismus

„In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Bei dem Plangebiet handelt es sich ein bestehendes Gewerbegebiet. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf Tourismus und Erholung.

1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Altgemeinde Wandlitz in der Fassung vom Juli 2003, der weiterhin als Teil-Flächennutzungsplan für den heutigen Ortsteil Wandlitz gültig ist, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Zudem grenzt das Plangebiet an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan Wandlitz

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplanes ist der Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt.

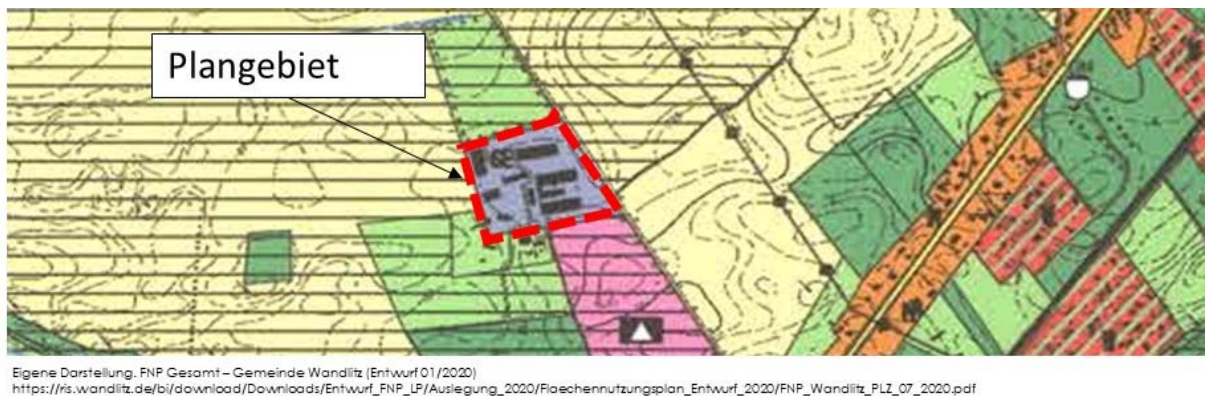


Abbildung 4: Ausschnitt Gesamtflächennutzungsplan Wandlitz, Entwurf Januar 2020

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes sind sowohl aus den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes als auch aus dem Entwurf des

Gesamtflächennutzungsplanes entwickelbar. Der Bebauungsplan entspricht daher dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich als ehemalige Landwirtschaftsanlage (LPG „Annenhof“) in Alleinlage ca. 600m nördlich der Siedlungsbereiche Basdorfs. Der Basdorfer Weg stellt als untergeordnete Verbindung bzw. ehemaliger Landwirtschaftsweg die einzige Erschließungsmöglichkeit für das Plangebiet dar. Das Plangebiet ist umgeben von Ackerflächen. Südlich grenzt eine ehemalige Hofstelle an. In diesem Bereich befinden sich vier Wohnhäuser mit Nebengebäuden und großzügigen Gartenbereichen. Aufgrund der Lage dieser Wohngebäude im Außenbereich gem. § 35 BauGB wird von einem Schallschutzstatus eines Mischgebietes ausgegangen.

Im Plangebiet befinden sich gewerbliche Einrichtungen, Lagerflächen, Büronutzungen, ein Wertstoffhof der Barnimer Dienstleistungsgesellschaft und eine Hundeschule.



Abbildung 7: Luftbild mit Plangebiet



Annenhof Nr. 1 - Wohnhaus 1



Annenhof Nr. 1 - Wohnhaus 2



Annenhof Nr. 1 - Wohnhaus 3



Annenhof Nr. 1 - Wohnhaus 4 (links), Wohnhaus 3 (rechts)

Abbildung 3: Fotos Begehung Januar 2025 – angrenzende
Wohnnutzung



Gewerbegebiet – südliche Zufahrt / Bereich Straße „Annenhof“ – Blick auf gewerbliche Nutzungen



Gewerbegebiet – südliche Zufahrt / Bereich Straße „Annenhof“ – Blick auf angrenzende Ackerflächen



Abbildung 4: Fotos Begehung Januar 2025 – Gewerbenutzung
südlicher Bereich und Zufahrt „Annenhof“



Abbildung 5: Fotos Begehung Januar 2025 – Gewerbenutzung
nördlicher Bereich und Basdorfer Weg

2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Annenhof“, rechtskräftig seit dem 08.04.2006 (siehe Anlage). Für das Plangebiet wird im nördlichen Teil ein Gewerbegebiet und im südlichen Teil ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen den Schallleistungspegel von 60 db(A) tags und 40 db(A) nachts nicht überschreiten. Das eingeschränkte Gewerbegebiet fungiert damit als Puffer zwischen dem Gewerbegebiet und der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzung.

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Aus diesem Grund steht die vom Vorhabenträger beabsichtigte Gebäudeänderung für Kultur- und Vergnügungszwecke dem Bebauungsplan entgegen.

In beiden Gebietsteilen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die südliche Zuwegung „Annenhof“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie in Verlängerung zu den Wohnhäusern als Privatstraße und in Richtung Norden als Fuß-/Radweg bzw. Weg für forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge festgesetzt.

Das Plangebiet ist an der Westseite (etwa hälftig), der Nord und Ostseite durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eingefasst. Entsprechende Artenempfehlungen sind in der Pflanzliste enthalten. Als Kompensationsmaßnahme ist je angefangener 200 m² neuversiegelter Fläche ein Baum der Pflanzliste A zu pflanzen. Im nördlichen Bereich zum Basdorfer Weg ist ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Das Gewerbegebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet sind mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht ausgeschlossen. Die Gebäudeoberkanten werden mit 12m in Bezug zur Oberkante der Fahrbahnmitte festgesetzt. Eine Überschreitung durch technische Anlagen ist bis 1,5m ausnahmsweise zulässig.

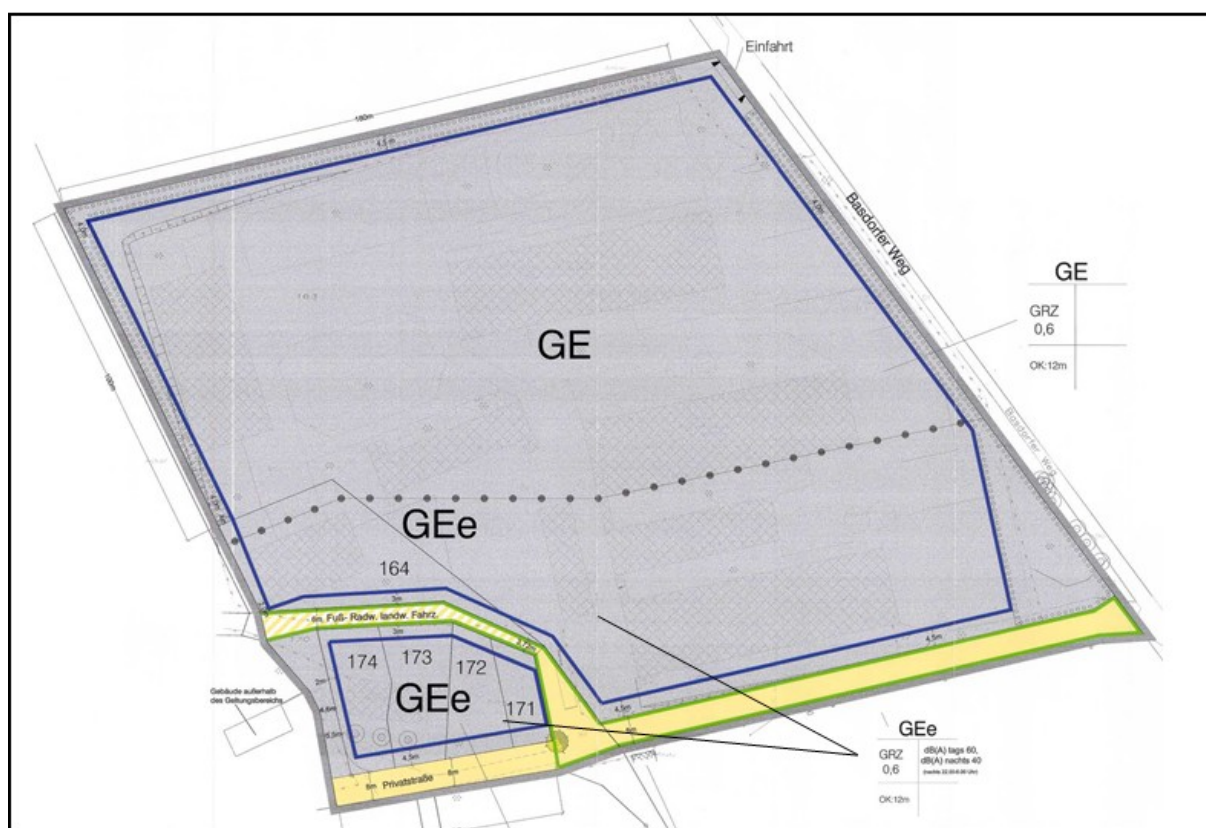


Abbildung 6: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan
„Gewerbegebiete Annenhof“

2.3. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Straßenraum erfolgt über die Straße „Basdorfer Weg“ bzw. im südlichen Bereich über den Stichweg „Annenhof“ an den Basdorfer Weg. Dieser schließt in Richtung Süden an die Prenzlauer Chaussee (L 100) und in Richtung Norden an die Zülsdorfer Chaussee (K 6004) bzw. weiter an die Wensickendorfer Chaussee (B 273) an. Der Basdorfer Weg selber ist asphaltiert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m auf. Es gilt Tempo 50 km/h

ÖPNV-Erschließung

Der Regionalbahnhof „Wandlitz“ ist ca. 2,8km und der Regionalbahnhof „Basdorf“ ca. 3km vom Plangebiet entfernt. Die Bushaltestelle „Wandlitz, Dachsbaude“, die von der Buslinie 902 angefahren wird, befindet sich in ca. 700m Entfernung.

2.4. Natur und Umwelt

Naturräumliche Situation

Die Gemeinde Wandlitz liegt in der naturräumlichen Einheit des Westbarnim als Teil der Ostbrandenburgischen Platte, einer von Schmelzwasserrinnen durchzogenen Grundmoränenlandschaft der Weichsel-Kaltzeit.

Den Naturraum prägen ausgedehnte Waldgebiete auf den sandigen und für die Landwirtschaft wenig nutzbaren Böden sowie zahlreiche Seen aus eiszeitlicher Entstehung.

Das gesamte Siedlungsgebiet des Ortsteils Wandlitz und somit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb des Naturparks Barnim. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das NSG „Lubowsee“ in ca. 3 km Entfernung, ein weiteres Schutzgebiet ist das in 2,5 km Entfernung befindliche FFH-Gebiet „Buchenwälder am Liepnitzsee“. Das Plangebiet grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“.

Biotope und Baumbestand

Das Plangebiet ist geprägt durch die baulichen Anlagen und versiegelte Flächen der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzanlage und jetzigen gewerblichen Nutzungen. Einzelne Freiflächen sind unversiegelt und als Rasenflächen angelegt, weitere Gehölze sind in diesem Bereich nicht vorhanden. Im Bereich des Stichweges „Annenhof“ sind drei Solitärbäume vorhanden. Im Eckbereich Annenhof/Basdorfer Weg befindet sich eine größere Freifläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist.

Sofern im Zuge der Planumsetzung oder späteren Nutzung gemäß Wandlitzer Baumschutzsatzung geschützte Gehölze gefällt werden müssen, werden Ausnahmen von den Verboten der Baumschutzsatzung und entsprechende Ersatzpflanzungen notwendig. Letztere sollen möglichst innerhalb der Grundstücke, zumindest aber im Ortsteil Wandlitz erfolgen. Gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Wandlitz richtet sich die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung, unter Berücksichtigung des Schutzzweckes nach § 1 der Satzung, nach dem Wert des beseitigten Baumes. Als Ersatz sind jedoch mindestens Bäume im Verhältnis 1: 2 in bestimmter Art und Größe zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Boden und Fläche



Der Aufbau des gesamten Westbarnim entstammt dem Brandenburger Stadium der Weichsel-Kaltzeit.

Im Plangebiet selber befinden sich keine Bodendenkmäler. Die umgebenden Bodendenkmäler sind auf der nebenstehenden Abbildung dargestellt

Grundwasser und Oberflächengewässer

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Trinkwasserschutzzonen.

Entsprechend der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 4 und 5m unter Geländeoberkante. Entsprechend der geologischen Übersichtskarte (1: 100.000) ist das Plangebiet geprägt durch Geschiebemergel, -lehm sowie Schluff.

Klima und Luftqualität

Der Geltungsbereich ist mit dem Gemeindegebiet Bestandteil des Mecklenburgischen Übergangsklimas, bei dem maritime Einflüsse noch spürbar sind, die Grundlage aber durch das Kontinentalklima gegeben ist. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,2 ° C, durch die kontinentalen Einflüsse beträgt der Jahresniederschlag rd. 546 mm. Mittlerweile ist ein Niederschlagsmaximum im Sommer zu verzeichnen, dass durch Starkregenfälle verursacht wird. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Das Plangebiet befindet sich in Einzellage nördlich der Siedlungsflächen Basdorf. Aufgrund der umgebenden offenen Landwirtschaftsflächen ist das Plangebiet wenig klimatisch überprägt.

Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst die Flächen und Gebäude einer ehemaligen Landwirtschaftsanlagen (LPG „Annenhof“) in Insellage inmitten von Ackerflächen. Die aktuell bestehenden gewerblichen Anlagen und Einrichtungen nutzen diese vorhandenen Strukturen nach und verändern daher das Landschaftsbild nicht wesentlich. Südlich des Plangebietes grenzt eine ehemalige Hofstelle an. Mittlerweile sind dort vier Wohnhäuser

mit großzügigen Frei-/Gartenbereichen vorhanden. Das Plangebiet ist von den Siedlungsflächen und den umgebenden Verkehrsachsen kaum wahrnehmbar.

3. Planungskonzept

Das dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplans zu Grunde liegende Nutzungskonzept sieht die Umnutzung eines Teils einer Lagerhalle für privat betriebene Veranstaltungen vor, wie z.B. Kinderdisco des Jugendparlaments Wandlitz, Kindertanzkurse, Sportkurse, private Feierlichkeiten sowie für Vereinsveranstaltungen, z.B. Line-Dance und Ausstellungen/ Konzerte genutzt werden.

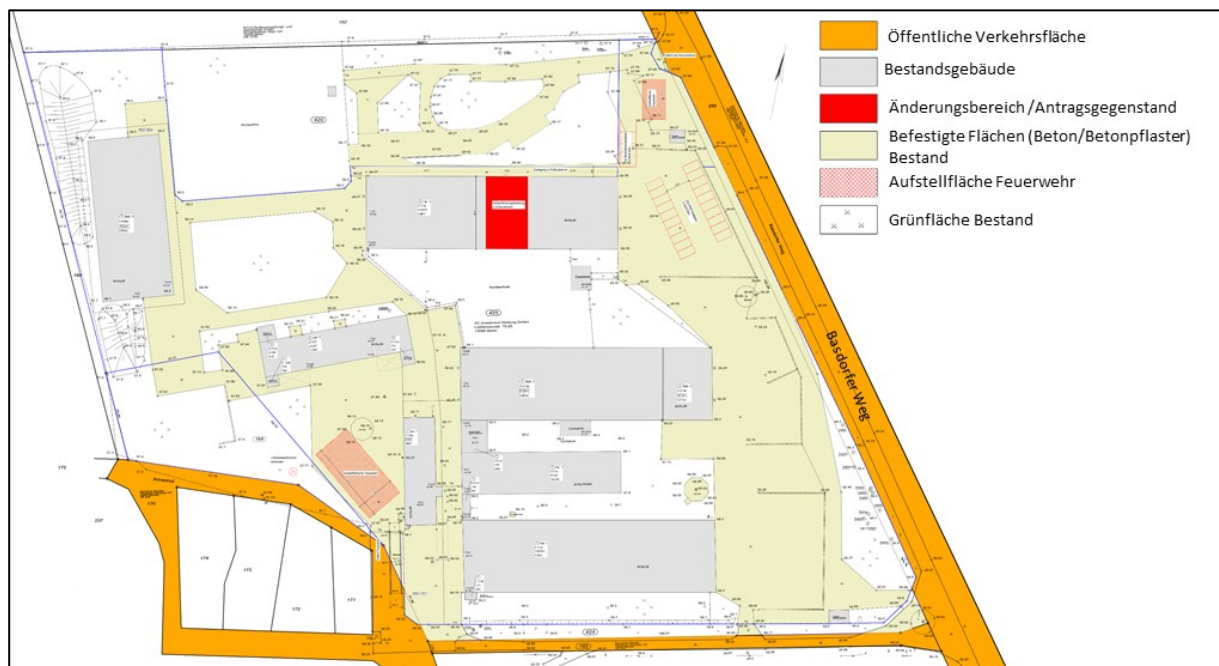


Abbildung 7: Übersichtsplan mit Darstellung geplanter Nutzung (Quelle Vorhabenträger)

Ein ca. 275 m² großer Gebäudeteil der bestehenden ehemaligen Stallanlage soll in einen Veranstaltungsraum (ca. 200 m², max. 199 Personen) inkl. sanitärer und gastronomischer Anlagen (Getränketheke) umgestaltet werden. Die Nutzung soll tags zwischen 12:00 Uhr und 22:00 ca. 5-12mal sowie nachts 22:00 Uhr bis 2:00 Uhr bis zu 2mal monatlich erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende nördlich Grundstückszufahrt am Basdorfer Weg. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die nördliche Gebäudefront. Für die geplante Nutzung sind gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde

Wandlitz¹ 20 Pkw-Stellplätze, davon 1 barrierefreie Stellplätze erforderlich. Derzeit sind 24 Pkw-Stellplätze inkl. 4 barrierefreier Stellplätze vorgesehen.

4. Planinhalt

Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung geändert. Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

4.1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Die Art der festgesetzten Baugebiete ist nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes, sondern nur die einzelnen darin ausnahmsweise zulässigen Anlagen. So ist weiterhin für den nördlichen Teil ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Im südlichen Teilbereich bleibt das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) mit entsprechenden Vorgaben zu immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln bestehen.

Es soll jedoch ermöglicht werden, dass sich im Gewerbegebiet ausnahmsweise auch Anlagen für kulturelle und sonstige Veranstaltungen ansiedeln können. Da von diesen Störungen der Nachbarschaft ausgehen können, ist der Standort aufgrund seiner Lage außerhalb des Siedlungszusammenhangs besonders für solche immittierende Nutzungen geeignet. Gleichwohl sind auch die sich im Außenbereich unmittelbar südlich des Gewerbegebietes befindlichen vier Wohnhäuser zu berücksichtigen. Zu deren Schutz wird die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für kulturelle und sonstige Veranstaltungen auf den nördlichen, weiter entfernt liegenden Teil des Gewerbegebietes (GE) beschränkt. Überdies soll zur Vermeidung etwaiger Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes, die Errichtung von Betriebswohnungen ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung dieser Planungsziele werden die textlichen Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert (Ergänzungen der textlichen Festsetzungen sind grau unterlegt):

Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

¹ Stellplatzsatzung Nr. 6.1 Gaststätten: 1 Pkw-Stellplatz je 10 m² Gastraumfläche, zusätzlich mindestens 1 Stellplatz gem. § 50 Abs. 4 BbgBOB. Dies entspricht auch dem Entwurf zur Änderung der Stellplatzsatzung aus August 2024.

sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Davon ausgenommen, sind Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² ausnahmsweise zulässig.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Begründung:

Die von dem Vorhabenträger geplante Umnutzung eines Hallenteils für Veranstaltungen fällt im Sinne der Baunutzungsverordnung zum einen unter die Anlagen für kulturelle Zwecke und zum anderen unter die Vergnügungsstätten. Das darüber hinaus vorgesehen Angebot von Sportkursen ist den Anlagen für sportliche Zwecke zuzuordnen, die im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ohnehin allgemein zulässig und somit nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplanes sind.

Der Begriff der „Anlagen für kulturelle Zwecke“ umfasst selbstständige Anlagen aus den Bereichen Kunst, Wissenschaft, Bildung und Kultur. Diesen sind auch die geplanten Räumlichkeiten für musikalische und tänzerische Darbietungen, Kunstaussstellungen etc. zuzurechnen. Dabei ist die Trägerschaft und die Frage der Gewinnerzielung bzw. Gemeinnützigkeit planungsrechtlich ohne Belang.

Vergnügungsstätten sind als bauplanungsrechtlicher Nutzungsbegriff durch kommerzielle Freizeitgestaltung und Amüsierbetrieb gekennzeichnet. Dazu gehören u.a. die hier vorgesehen Hochzeits- und sonstige Feiern oder Tanzveranstaltungen, aber auch Spielhallen, Nachtlokale, Diskotheken, Sexkinos, etc.

Sowohl die Anlagen für kulturelle Zwecke als auch die Vergnügungsstätten sind nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes im Plangebiet unzulässig. Neben den Anlagen für kulturelle Zwecke wurden auch Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen, da sie in Bezug auf ihre Immissionsbeeinträchtigung als besonders empfindlich eingestuft wurden.

Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da die zu erwartenden Immissionsbeeinträchtigungen sich weitgehend während des Zeitraums der späten Abendstunden bis

in den frühen Morgen vollziehen, was im starken Widerspruch zu den gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen steht.

Diesen immissionsschutzrechtlichen Belangen soll auch bei der Änderung des Bebauungsplanes für Kultur- und sonstige Veranstaltungen Rechnung getragen werden. So wird zur Vermeidung von Immissionskonflikten innerhalb des Gebietes die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO im gesamten Plangebiet (GE und GEe) ausgeschlossen. Solche Wohnungen sind im Plangebiet bislang noch nicht vorhanden, so dass auch kein Eingriff in ausgeübte Nutzungen erfolgt.

Zudem soll sichergestellt werden, dass sich von den Anlagen für kulturelle Zwecke nur die weniger störanfälligen Kunst- und Kultureinrichtungen, nicht aber Einrichtungen für Bildung und Wissenschaft wie z.B. Schulen und andere Lehrinstitute ansiedeln können. Es sind daher nur Kulturzentren ausnahmsweise zulässig. Sie beinhalten die Räumlichkeiten für Kunst- und Kulturveranstaltungen jeglicher Art sowie alle Bestandteile, die in einem weiteren Sinne dem Anlagenzweck dienen und in einem organisatorischen, räumlich-funktionalen Zusammenhang dazu stehen.

Der Betrieb eines Kulturzentrums soll auch in Kombination mit privaten Veranstaltungen, die unter die Vergnügungsstätten fallen, ermöglicht werden. Dabei sollen insbesondere die Arten von Vergnügungsstätten, die nicht mit einer kulturellen Nutzung in Einklang stehen, wie z.B. Spielhallen, Sexkinos, etc. ausgeschlossen sein. Es wird daher festgesetzt, dass von den Vergnügungsstätten nur Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen ausnahmsweise zulässig sind.

Weiterhin wird die Größe der Kulturzentren sowie der Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen auf eine Grundfläche von maximal 300 m² begrenzt. Ziel ist es solche Anlagen auf einen untergeordneten Teil der baulichen Anlagen zu beschränken, da mit zunehmender Betriebsgröße auch die Anzahl der Gäste und Kunden steigt, so dass bei Großveranstaltungen unverträgliche Störungen der Nachbarschaft durch den Kfz-Verkehr, Zuschlagen von Autotüren, Gespräche im Freien, etc. zu befürchten wären.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Auswirkungen auf bestehende Nutzungen im Plangebiet

Auswirkungen auf die im Gewerbegebiet bereits ansässigen Betriebe sind nicht zu erwarten.

So weisen die ausnahmsweise zulässigen Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen keine besondere Störanfälligkeit auf, so dass nicht von einer Rücksichtnahme durch die bestehenden Betriebe auszugehen ist, die bei diesen zu Einschränkungen führen würden.

Auch ist anzunehmen, dass die Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen keine höheren Immissionen verursachen, als nicht ohnehin in einem Gewerbegebiet zu erwarten sind und die bestehenden Betriebe unverträglich beeinträchtigen könnten.

Allerdings ergeben sich insofern Einschränkungen für die gewerbliche Nutzungen, als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zukünftig ausgeschlossen sind. Dies wird insofern als vertretbar beurteilt, als solche Wohnungen seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes im Jahr 2006 nicht verwirklicht wurden.

5.2. Immissionsauswirkungen

Aufgrund der Beibehaltung der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet hat die Bebauungsplanänderung grundsätzlich keine abweichenden schalltechnischen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan.

Die Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen sind im Gewerbegebiet nur soweit ausnahmsweise zulässig als ihre Immissionen nicht über die der allgemein zulässigen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe hinausgehen. Zwar ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass solchen Anlagen auch größere Störungen ausgehen können. Dem wird jedoch durch Begrenzung der Größe der Anlagen auf maximal 300 m² Grundfläche entgegengewirkt.

Zudem können sich weitere Beschränkungen aus den Regelungen des § 15 BauNVO ergeben. Danach sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Mit Blick auf die konkret geplante Umnutzung eines Teils einer Gewerbehalle sind solche unzumutbaren Störungen aufgrund der Entfernung von ca. 140 m bis 180 m zu den nächst liegenden Wohngebäuden nicht zu erwarten. Diesen kommt aufgrund ihrer Lage im Außenbereich ohnehin nur der verminderte Schutzanspruch eines Mischgebietes zu. Auch kann Immissionen durch Musikanlagen innerhalb des Gebäudes durch Schalldämmmaßnahmen begegnet werden. Zudem befindet sich der Zugangsbereich auf der nördlichen Gebäudeseite, so dass im Freien verursachte Geräusche (feiernde Gäste, An- und Abfahrten von Kfz) durch die Halle selbst und weitere bestehende Gewerbegebäude von den südlich liegenden Wohnhäusern abgeschirmt werden.

Durch die geplante Nutzung wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auf dem Basdorfer Weg mit entsprechendem Verkehrslärm hervorgerufen. Aufgrund der gegebenen Entfernung der Wohnhäuser von 165 m bis 260 m ist nicht von störenden Verkehrslärmimmissionen auszugehen.

5.3. Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Basdorfer Weg. Die geplante Nutzung bzw. die Durchführung von Veranstaltungen führt zu Verkehrsspitzen zu Veranstaltungsbeginn bzw. -ende. Da das Plangebiet nicht an den ÖPNV angebunden ist bzw. sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Wandlitz, Dachsbaude“ in ca. 700m Entfernung befindet, wird die geplante Nutzung hauptsächlich mittels Pkw angefahren werden.

Aufgrund der geringen Fahrbahnbreite des Basdorfer Weges von 4,0 m sind Begegnungsfälle von Pkw nur bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Die Begegnung von Pkw/Lkw erfordert das Ausweichen auf den Randstreifen. Da Veranstaltungen mit hohem Publikumsverkehr überwiegend in den Abendstunden und an Wochenenden außerhalb der üblichen Betriebszeiten der ansässigen Betriebe stattfinden, ist nur wenigen Begegnungen Pkw/Lkw auszugehen.

5.4. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf Natur- und Landschaft ist zu berücksichtigen, dass es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der bereits eine bauliche Nutzung des Plangebietes zulässt. Das aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehende Baurecht ist dabei der Ausgangszustand für die Beurteilung der Auswirkungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird nur die Art der baulichen Nutzung, nicht das Maß der baulichen Nutzung verändert. Die bisher zulässige Flächenversiegelung wird nicht verändert, daher sind keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion, der Grundwasserneubildung oder von Biotopen durch die Bebauungsplanänderung zu erwarten.

Für die Belange des Artenschutzes ist das bestehende Baurecht jedoch unerheblich, da die Verbote des § 44 BNatSchG erst auf Ebene der Umsetzung des Vorhabens greifen.

Die Erarbeitung eines Umweltberichtes erfolgt im weiteren Verfahren bzw. entsprechend den im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußertem Detaillierungsgrades zur Umweltprüfung.

6. Verfahrensschritte

6.1. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat am 10.10.2024 den Beschluss (BV-GV/2024-0035) zur Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) „Gewerbegebiet Annenhof“ gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Einleitung der Änderung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 12/2024 am 16.11.2024 erfolgt.

6.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeindevertretung hat ihrer Sitzung am 10.10.2024 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom bis

6.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom bis im Internet (www.wandlitz.de) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der genannten Sprechzeiten nach § 3 Abs. 1 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht.

6.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung hat ihrer Sitzung am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand) gebilligt und mit dem Beschluss zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom bis

6.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom bis im Internet (www.wandlitz.de) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der genannten Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. ... vom ortsüblich bekannt gemacht.

6.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am geprüft (Beschluss). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt (Beschluss).

Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am (Amtsblatt Nr. ...) ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

8. Anlage: Ursprünglicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Annenhof“



Legende

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

GRZ: 0,6 max. zulässige Grundfläche

OK: 12 m max. zulässige Oberkante

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs., Nr. 21 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

öffentliche Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg, forst- und landwirtschaftliche Fahrzeuge)

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

4. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsdichten und -arten (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25a Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

zu erhaltender Baum

6. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7. Inhalte der Planunterlage

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen, -nummern

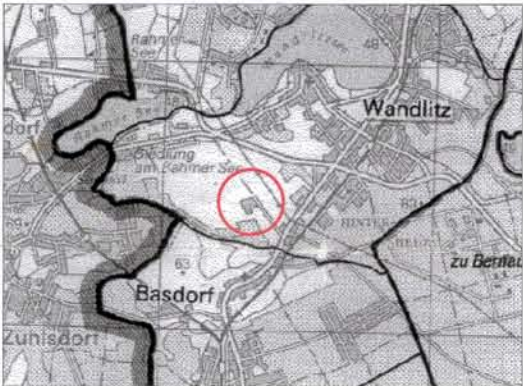
Böschung

Zäune

Gemeinde Wandlitz

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof"

Flur 1, Gemarkung Wandlitz, Flurstücke: 163, 164, 165, 170 teilw., 171, 172, 173, 174



Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren Emissionen die in den Nutzungsschablonen angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbau- fähigen Straßenverkehrsfläche. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen sowie von Sträuchern und Feldgehölzen sind mit heimischen, standortgerechten Baum- und Strauchgruppen aus Pflanzliste A und B durchzuführen.

Als Ausgleich für die Versiegelung ist je angefangener 200 m² neuversiegelter Fläche ein Baum aus Pflanzliste A (Mindeststammumfang 16 cm) innerhalb des jeweiligen Baugebietes oder auf der festgesetzten Ausgleichsfläche anzupflanzen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 28.01.1999 die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Annenhof" beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung**
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planziele erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 16.10.01 bis 23.10.01 im Amtshaus des Amtes Wandlitz und wurde zuvor öffentlich bekannt gemacht.
- Auslegungsbeschluss**
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat mit Beschluss vom 25.10.2001 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

6. Abwägung (§ 1 Abs. 6 BauGB)
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 27.06.02 die vorgeschlagenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Annenhof" mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Mit dem Beschluss wurde i.S.d. § 3 Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Der Beschluss ist ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) hat in der Zeit vom 18.10.2002 bis zum 04.11.2002 stattgefunden.

8. Die Gemeindevertretung hat die zu der Änderung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregungen und Hinweise der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.2003 geprüft und einen Beschluss zur Abwägung gefasst und zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden. Die erneute Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Auslegung) hat in der Zeit vom 17.04.2003 bis zum 05.05.2003 stattgefunden.

9. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu gebildeten Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

10. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof" wurde am 26.06.2003 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

11. Die Satzung über den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof", bestehend aus Planzeichnung und dem Text wird hiermit ausgefertigt.

Wandlitz, 04.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und wo über den Planinhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt der Gemeinde Wandlitz am 08. April 2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften hingewiesen worden.

Wandlitz, 04.07.2006
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfasser:
Datum: Juni 2003
Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)

Knappe-Pahner
Büro für Stadtplanung und
Projektsteuerung
Hindenburgstraße 22
10407 Berlin