Gemeinde Wandlitz

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



Eigene Darstellung. Kartengrundlage Brandenburgviewer, geobasis-bb.de

2.Entwurf Juni 2026

Hinweis: Die Änderungen und Ergänzungen des gegenüber dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom Dezember 2025 sind durch Unterstreichungen kenntlich gemacht. Siehe Seiten: 16-20, 22, 23 und 39).

Gemeinde Wandlitz

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

2. Entwurf
Juni 2026

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-bernau.de

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

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG 7

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN 7
1.1. Anlass und Ziel der Planung 7
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 7
1.3. Planungsbindungen 9
1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 9
1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes 10
1.3.3. Landschaftsschutzgebiet 11
1.3.4. Bodendenkmale 11

2. AUSGANGSSITUATION 12
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld 12
2.2. Planungsrechtliche Ausgangsituation 15
2.3. Verkehrliche Erschließung 16
2.4. Natur und Landschaft 17

3. PLANUNGSKONZEPT 18

4. PLANINHALT 19
4.1. Art der baulichen Nutzung 19
4.2. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr 22
4.3. Brandschutz/Löschwasser 23
4.4. Immissionsschutz 23
4.5. Naturschutz 26

5. VERFAHRENSSCHRITTE 27
5.1. Aufstellungsbeschluss 27
5.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB 27
5.3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 27
5.4. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 27
5.5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28
5.6. Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 28
5.7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28
5.8. Satzungsbeschluss 28

6. RECHTSGRUNDLAGEN 29

II. UMWELTBERICHT 30

1. EINLEITUNG 30
1.1. Rechtsgrundlage 30
1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans 30
1.3. Untersuchungsrahmen 30

2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES 31
2.1. Gesetze 31
2.2. Politische Beschlüsse 32
2.3. Übergeordnete Fachplanungen 32
2.4. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 33
3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND 34
3.1. Naturräumliche Einordnung 34
3.2. Geologie und Boden 34
3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer 34
3.4. Klima und Luftqualität 35
3.5. Biotope und Vegetation 35
3.6. Faunistische Bedeutung 36
3.7. Orts- und Landschaftsbild 36
3.8. Kultur- und Sachgüter 37
3.9. Wechselwirkungen 37
4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 37
5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 37
5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen 37
5.2. Auswirkungen auf den Boden 38
5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer 38
5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität 38
5.5. Auswirkungen auf die Landschaft 39
5.6. Auswirkungen auf den Menschen 39
5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter 40
5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen 40
5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben 40
6. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH 40
6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 40
6.2. Ausgleichsmaßnahmen 41
7. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 41
8. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 42
8.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 42
8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 42
8.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 42
9. QUELLEN 44
ANLAGE: URSPRÜNGLICHER BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET ANNENHOF“ 46

I. 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 der 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. 4 ha 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

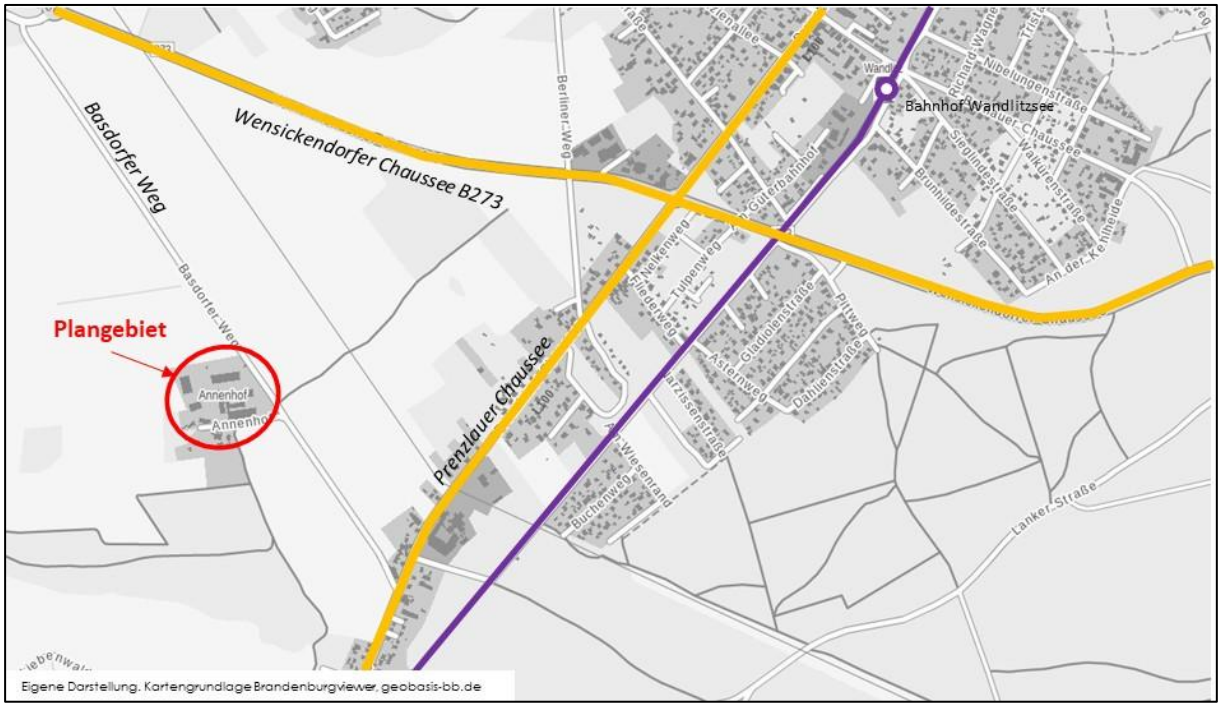


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Wandlitz

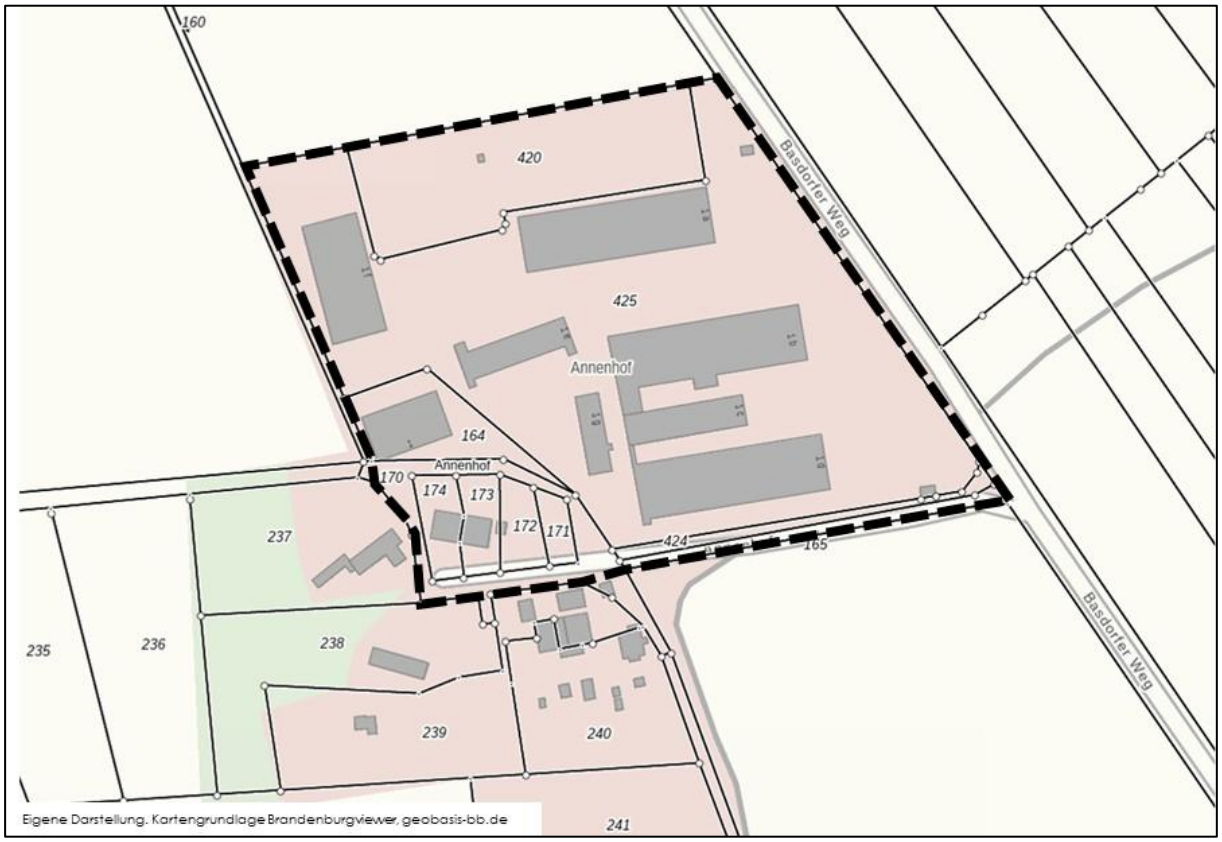


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan Wandlitz

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

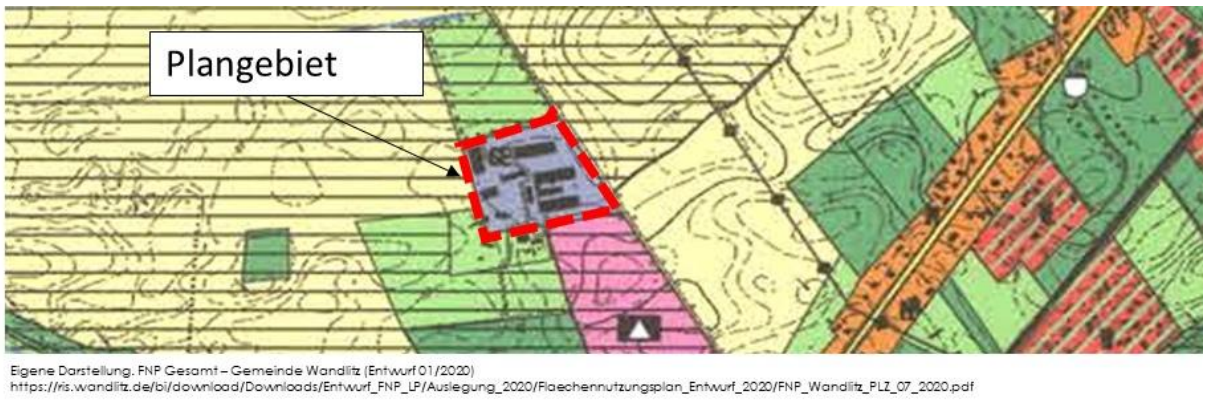


Abbildung 4: Ausschnitt Gesamtflächennutzungsplan Wandlitz, Entwurf Januar 2020

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.

1.3.3. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG). Unmittelbar angrenzend besteht das LSG „Westbarnim“ gemäß der Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.07.1998. Erhebliche Auswirkungen auf das LSG sind durch die beabsichtigte Erweiterung der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

1.3.4. Bodendenkmale



Eigene Darstellung, Kartengrundlage Denkmaldaten/BLDAM 2024 https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php

Innerhalb oder im direkten Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Abbildung 5: Bodendenkmale

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich als ehemalige Landwirtschaftsanlage (LPG „Annenhof“) in Alleinlage ca. 600 m 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.

Ca. 170 m südlich des Gewerbegebietes ist auf Teilen des Flurstücks 167 ein Oberschulstandort geplant, für den der Bebauungsplan „Oberschule Gemeinde Wandlitz – Basdorfer Weg“ in Aufstellung befindet. In dessen Geltungsbereich ist auch der Abschnitt des Basdorfer Weges bis zu L100 einbezogen.

Im Plangebiet selbst befinden sich gewerbliche Einrichtungen, Lagerflächen, Büronutzungen und ein Wertstoffhof der Barnimer Dienstleistungsgesellschaft. Im Einzelnen sind nach Auskunft der IHK Ostbrandenburg 16 Unternehmen im Gewerbegebiet ansässig, die sich durch folgende Schwerpunkttätigkeiten/-branchen auszeichnen:

- Beratung im Gesundheitswesen, Betrieb von Einrichtungen für kunstschaffende Tätigkeiten und darstellende Künste, Durchführung von Veranstaltungen, Veranstaltungsservice,
- Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik,
- Elektroinstallation,
- Großhandel mit chemisch technischen Erzeugnissen,
- Großhandel mit Einbruchdiebstahlalarmgeräten, Zeitdienstgeräten,
- Hundeschule,
- Kauf und Verkauf von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen; Erschließung von Grundstücken, Bauträger, Verwaltung
- Sammlung nicht gefährlicher Abfälle



Abbildung 6: Luftbild mit Plangebiet



Abbildung 7: Fotos Begehung Januar 2025 – angrenzende Wohnnutzung



Abbildung 8: Fotos Begehung Januar 2025 – Gewerbenutzung
südlicher Bereich und Zufahrt „Annenhof“



Abbildung 9: Fotos Begehung Januar 2025 – Gewerbenutzung
nördlicher Bereich und Basdorfer Weg

2.2. Planungsrechtliche Ausgangsituation

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 sind 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 angefangene 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 12 m in Bezug zur Oberkante der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen anbaufähigen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Überschreitung durch technische Anlagen ist bis 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

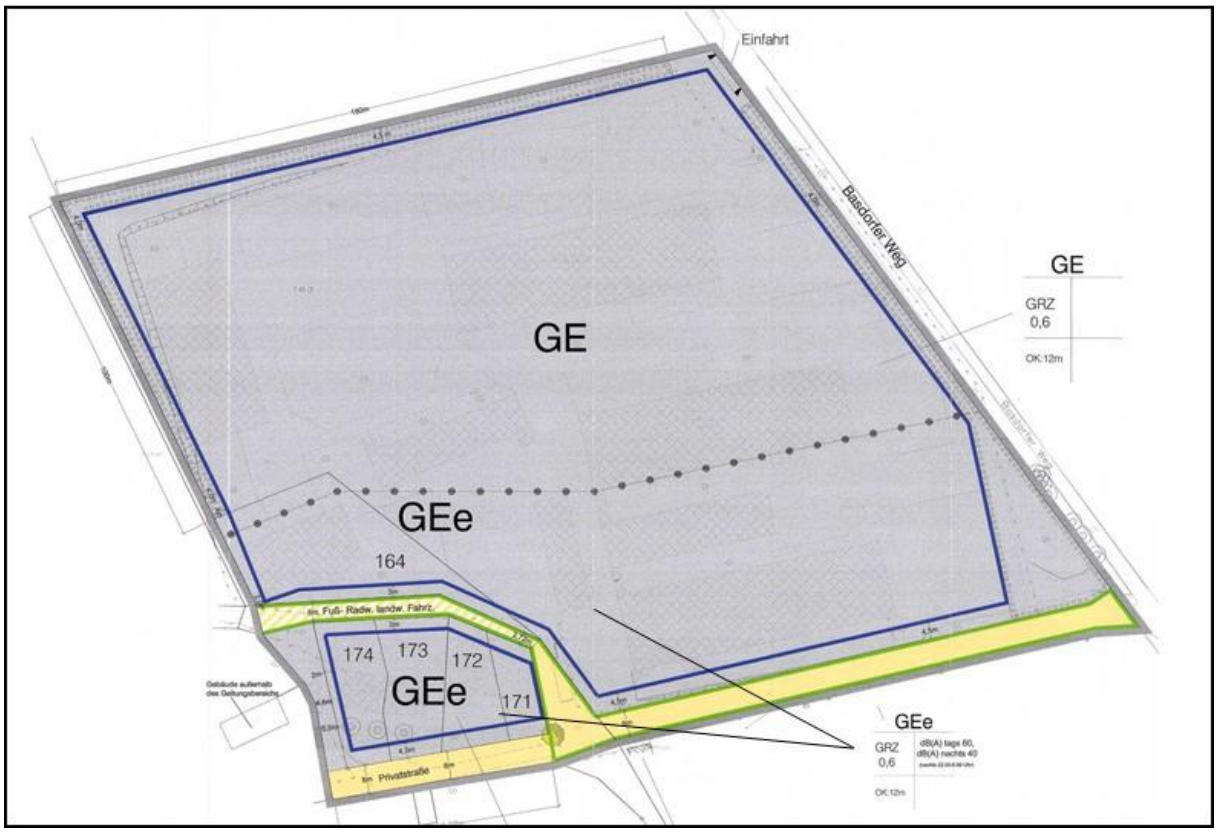


Abbildung 10: Auszug Planzeichnung Bebauungsplan „Gewerbegebiete Annenhof“

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 selbst ist asphaltiert und weist eine Fahrbahnbreite von ca. 4,0 m auf, die sich an mehreren Stellen für Begegnungsfälle auf 5,5 m aufweitet. Es gilt Tempo 50 km/h.

Südlich des Plangebiets befindet sich aktuell der Bebauungsplan „Oberschule Gemeinde Wandlitz – Basdorfer Weg“ in Aufstellung.

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberschule Gemeinde Wandlitz – Basdorfer Weg“ soll der Anschluss des Basdorfer Wegs an die Prenzlauer Chaussee (L 100) angepasst werden (Herstellung einer Einmündung im 90°-Winkel). Darüber hinaus soll der Basdorfer Weg im Abschnitt zwischen der L100 und dem nördlichen Ende seines Geltungsbereiches auf 21 m verbreitert werden. Dabei ist u.a. die Herstellung eines einseitig geführten Fußwegs und eines Radwegs im Zweirichtungsverkehr vorgesehen. Zudem soll für die Erschließung des Schulgeländes die Fahrbahn auf 6,5 m verbreitert werden, um einen beidseitigen Busverkehr zu ermöglichen. Der auszubauende

Abschnitt des Basdorfer Weges ist ca. 100 m vom Gewerbegebiet Annenhof und ca. 300 m von der Zufahrt zur geplanten Kultur- und Veranstaltungseinrichtung entfernt.

ÖPNV-Erschließung

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

2.4. Natur und Landschaft

Der Annenhof befindet sich in der offenen Agrarflur südwestlich der Ortslage Wandlitz. Das seit langem bestehende Gewerbegebiet ist vollständig bebaut sowie großflächig für Verkehrswege und Lagerflächen mit Betonplatten versiegelt. Dazwischen befinden sich unbefestigte Bereiche mit ruderaler Grasflur bzw. Scherrasen, die mehr oder weniger intensiv in die verschiedenen Nutzungen eingebunden sind. Eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern ist kaum vorhanden. Lediglich an den Gebietsrändern sind einzelne Gehölze vorhanden. Das Areal besitzt insgesamt einen geringen Wert als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden.

Die faunistische Bedeutung des Gebietes beschränkt sich auf weitgehend störungsunempfindliche Brutvögel, insbesondere der in oder an Gebäuden brütenden Arten sowie auf Fledermäuse, für die der Gebäudebestand ebenfalls Quartierspotentiale bietet. Die unversiegelten Freiflächen am Rand des Gewerbegebietes bieten möglicherweise für die Zauneidechse geeignete Habitatbedingungen.

Das Gewerbegebiet stellt mit seiner Bebauung und dem hohen Versiegelungsgrad eine bestehende Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dar. Weitere Störungen des Landschaftsbildes bestehen im Umfeld mit der rund 200 m nordöstlich verlaufenden Energiefreileitung sowie der einzelnen Windenergieanlage in 500 m Entfernung. Als prägende Landschaftselemente ist der beidseitig verlaufende Gehölzstreifen am Basdorfer Weg hervorzuheben. Insgesamt handelt es sich um einen Ausschnitt mit geringer Naturnähe und Erlebniswirksamkeit der Landschaft innerhalb der großräumig vergleichsweise attraktiven Wald- und Seenlandschaft um Wandlitz.

3. Planungskonzept

Das dem Antrag zur Änderung des Bebauungsplans zu Grunde liegende Nutzungskonzept sieht die Umnutzung eines Teils einer Lagerhalle für privat betriebene kulturelle und sonstige Veranstaltungen vor, wie z.B. Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen, die z.T. auch discoähnlich sein können, Kindertanzkurse, Sportkurse, private Feierlichkeiten, Vereinsveranstaltungen, z.B. Line-Dance sowie Ausstellungen/Konzerte.

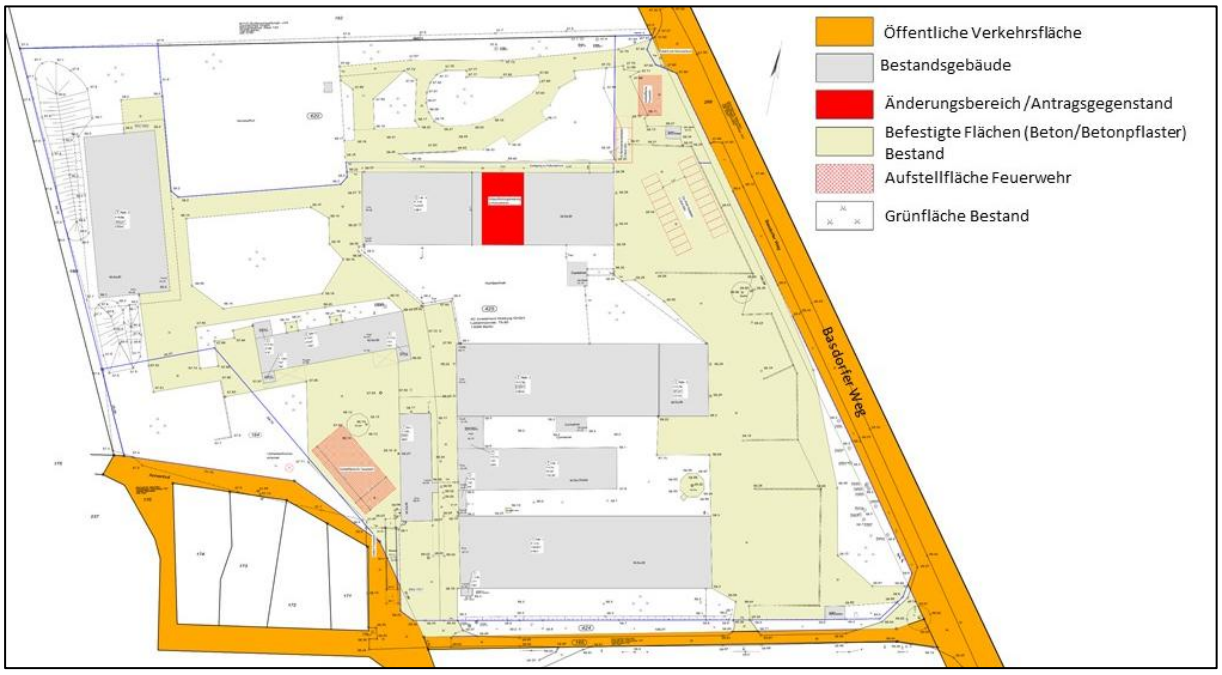


Abbildung 3: Übersichtsplan mit Darstellung geplanter Nutzung (Quelle Vorhabenträger)

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 5 - 12 mal, sowie nachts 22:00 Uhr bis 2:00 Uhr bis zu 2 mal monatlich erfolgen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende nördliche Grundstückszufahrt am Basdorfer Weg. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über die nördliche Gebäudefront. Es 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 Gewerbetrieben 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 imitierenden Nutzungen geeignet. Gleichwohl sind auch die sich im Außenbereich unmittelbar südlich des Gewerbegebietes befindlichen vier Wohnhäuser zu berücksichtigen. Zu deren Schutz war im Entwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 2025 die ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen für kulturelle und sonstige Veranstaltungen auf den gesamten nördlichen, weiter entfernt liegenden Teil des Gewerbegebietes (GE) beschränkt. Durch ein schalltechnisches Gutachten wurde nachgewiesen, dass von dem Vorhaben am geplanten Standort in einer der Hallen im nordöstlichen Teil des Gewerbegebietes keine unverträglichen Immissionsauswirkungen ausgehen (siehe Kapitel4.3).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch das Sachgebiet Planung des Landkreises Barnim darauf hingewiesen, dass sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes die Anlagen für kulturelle und sonstige Veranstaltungen auch anderen Standorten innerhalb des nördlichen Teils des Gewerbegebietes ansiedeln könnten, die nicht gutachterlich untersucht wurden. Ggf. könnte es dann zu Immissionskonflikten kommen.

Diesem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit ihren notwendigen Stellplätzen auf den nordöstlichen Teilbereich beschränkt wird, für den auch das schalttechnische Gutachten erstellt wurde. Der betreffende Teilbereich wird mit GE 1 bezeichnet und durch Knotenlinie von dem übrigen Gewerbegebiet abgegrenzt. Er umfasst ca. 4.944 m².

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, Ergänzungen gegenüber dem Entwurf vom Dezember 2025 sind zusätzlich unterstrichen):

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5, 6 Nr. 1, Abs. 9 und § 12 Abs. 6 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 Bebauungsplanes.
Davon abweichend sind im Bereich GE 1 Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² sowie die hierfür notwendigen Stellplätze 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 vorgesehene 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 Darbieten, Kunstausstellungen 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.

Auswirkungen auf die im Gewerbegebiet bereits ansässigen Betriebe sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung 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.

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.

4.2. Verkehrliche Erschließung, ruhender Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über den Basdorfer Weg. Dieser übernimmt bereits jetzt die Erschließungsfunktion des Gewerbegebietes, in dem sich auch ohne die Änderung des Bebauungsplanes Betriebe mit einem höherem Pkw- und Lkw-Verkehr ansiedeln können. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Kultur- und Veranstaltungseinrichtung begründet kein höheres Verkehrsaufkommen, als jetzt bereits möglich wäre.

Gleichwohl wird durch die geplante Nutzung bzw. die Durchführung von Veranstaltungen zu Verkehrsspitzen am Veranstaltungsbeginn bzw. -ende führen. Da das Plangebiet nicht an den ÖPNV angebunden ist bzw. sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Wandlitz, Dachsbaude“ in ca. 700 m Entfernung befindet, wird die geplante Nutzung hauptsächlich mittels Pkw oder Fahrrad angefahren werden. Der zu erwartende Lieferverkehr wird sich voraussichtlich auf 1 LKW werktags beschränken.

Der Basdorfer Weg verfügt über eine regelhafte Fahrbahnbreite von 4,0 m, die sich abschnittsweise zu 5,5 m breiten Ausweichstellen aufweitet. Begegnungsfälle von Pkw sind auf der 4,0 m breiten Fahrbahn bei verminderter Geschwindigkeit möglich. Die Begegnung von Pkw/Lkw erfordert die Nutzung der Ausweichstellen. Da Veranstaltungen mit hohem Publikumsverkehr überwiegend in den Abendstunden und an Wochenenden außerhalb der üblichen Betriebszeiten der ansässigen Betriebe stattfinden, ist von einer zeitlichen Entzerrung des Verkehrsaufkommens auszugehen. In der Folge wird es nur zu wenigen zusätzlichen Begegnungsfällen Pkw/Lkw kommen.

Im Zusammenhang mit dem südlich des Gewerbegebietes geplanten Oberschule ist ein Ausbau des Basdorfer Weges im Bereich des Schulstandortes vorgesehen (ca. 100 m vom Gewerbegebiet Annenhof und ca. 300 m von der Zufahrt zur geplanten Kultur- und Veranstaltungseinrichtung entfernt). Dies beinhaltet u.a. die Herstellung eines einseitig geführten Fußwegs und eines Radwegs im Zweirichtungsverkehr die Verbreiterung auf 6,5 m (Siehe Kapitel 2.3). Durch die Umsetzung der Maßnahme wird die straßenseitige Erschließung und die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer nachhaltig verbessert.

Für den **ruhenden Verkehr** sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung Wandlitz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Laut der Projektbeschreibung des Bauherrn sind 24 Stellplätze geplant, die im nord-östlichen Bereich des Gewerbegebietes angeordnet und über die vorhandene nördliche Zufahrt an den Basdorfer Weg angebunden werden sollen.

Gemäß der Anlage 1 der Stellplatzsatzung (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) variiert die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach der Nutzung des jeweiligen Vorhabens. Die seitens des Bauherrn angeführte Anzahl von 199 Gästen entspricht den Vorgaben der Versammlungsstättenverordnung des Landes Brandenburg. Ab 200 Gästen wäre die Anlage als Versammlungsstätte zu werten. Daraus würde sich gemäß der Stellplatzsatzung Wandlitz ein Bedarf von ca. 25 Stellplätzen ergeben (Je 8 Besucher 1 Stellplatz). Unter der Annahme einer Kultureinrichtung ergibt sich ein Bedarf von 17 Stellplätzen (Je 12 Besucher 1 Stellplatz).

4.3. Brandschutz/Löschwasser

Für das geplante Vorhaben eines Kulturzentrums liegt ein Brandschutznachweis vor. Danach ist eine Löschwassermenge von lediglich 48 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden für die Durchführung der wirksamen Löschmaßnahmen erforderlich, da die Außenwände der Halle als feuerhemmend anzunehmen sind.

Für die Löschwasserentnahme steht ein Löschwasserbrunnen zur Verfügung, der in ca. 90 m (südlicher Eingang) bis 160 m Entfernung (nördlicher Haupteingang) vom antragsrelevanten Bereich der Halle 4 entfernt liegt. Der notwendige Einzugsbereich von 300 m ist damit gegeben.

Gemäß dem vorliegenden Pumpenprotokoll gewährleistet der Brunnen ca. 14 Liter/ Sekunde, ergo 840 Liter/ Minute. Dies entspricht eine Löschwassermenge von ca. 51 m³/h. Die ermittelte Löschwassermenge von 48 m³ steht somit zur Verfügung.

In Abstimmung mit dem Sachgebiet Bevölkerungsschutz ist im vorliegenden Einzelfall eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden ausreichend

Mit Schreiben vom 04.06.2026 hat das Sachgebiet Bevölkerungsschutz des Landkreises Barnim mitgeteilt, dass grundsätzlich für Gewerbegebiete eine Löschwassermenge von 96 m³/h vorgesehen ist. Im konkreten Einzelfall können für einzelne Gebäude im jeweiligen Gebiet abweichende Vorgabe aufgrund der Bauweise oder Größe gelten. Aufgrund der erdgeschossigen Bauweise und der geringen Größe der Nutzungseinheit von 275 m² sowie der Ausführung der Trennwände bis unter die Dachhaut wird der im Brandschutznachweis genannten Löschwassermenge von 48 m³/h zugestimmt.

4.4. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bauleitplanung u.a. die Belange des Umweltschutzes, das heißt auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz zu

berücksichtigen. Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

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 solche Anlagen auch größere Störungen hervorrufen 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 selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind.

Mit Blick auf die konkret geplante Umnutzung eines Teils einer Gewerbehalle wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] erstellt, in dem die Geräuschauswirkungen der geplanten Kultur-, Musik- und Tanzveranstaltungen sowie des auf dem Basdorfer Weg hervorgerufene Verkehrsaufkommens auf die benachbarten Nutzungen untersucht wurden. Dabei wurden folgende maßgebliche Geräuschquellen zu Grunde gelegt:

- Veranstaltungen nur im Gebäudeinneren mit Lautsprechern und Instrumenten (max. 199 Personen)
- Wartende Gäste im außen liegenden Eingangsbereich (max. 199 Personen)
- Nutzung von 24 Parkplätzen auf dem Gelände (Fahrt auf dem Grundstück, Türenschlagen), kompletter Stellplatzwechsel zwei mal täglich für je eine Stunde,
- Anlieferungsverkehr und Verladevorgänge (1 x täglich Werktags)
- Anfahrt auf dem Basdorfer Weg (24 Kfz als maßgebliche stündliche Verkehrsstärke, Tempo 50 km/h)

Die Vorbelastung durch die im Gebiet bereits ansässigen Betriebe findet dadurch Berücksichtigung, dass die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm[2] um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden müssen.

Es wurden folgende Immissionsorte betrachtet, an denen davon auszugehen ist, dass die Immissionsauswirkungen wahrgenommen werden:

—

[1] Schalltechnisches Gutachten Kulturzentrum TOR13 – Annenhof, ISRW Dr. Ing. Klapdorf GmbH, Düsseldorf, 21.10.2025

[2] Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 26.08.1998

- Die vier Wohnhäuser unmittelbar südlich des Plangebietes
- Die im Plangebiet befindliche Halle einer Hundeschule,
- Das Wohnhaus Prenzlauer Chaussee 2 ca. 700 m südlich des Plangebietes auf das Verkehrsimmissionen des Basdorfer Weges einwirken können.

Für die Wohngebäude wurde die höhere Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zu Grunde gelegt, auch wenn sie tatsächlich als Mischgebiet zu beurteilen sind.

Die einwirkenden Lärmpegel werden nach folgenden Richtwerten beurteilt:

- 4 Wohnhäuser südl. Plangebiet (WA) nach Abzug von 6 dB für die Vorbelastung: 49 dB(A) tags / 34 dB(A) nachts gem. TA Lärm
- Hundeschule (Gewerbegebiet GE): 59 dB(A) tags/nachts gem. TA Lärm
- Wohnhaus Prenzlauer Chaussee 2 (WA): 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts gem. 16. BImSchV[3] (da das Gebäude mehr als 500 m vom Betriebsstandort entfernt liegt, fällt es nicht mehr unter die Vorschrift der TA Lärm und wird daher nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV beurteilt).

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass selbst unter Zugrundelegung der strengeren Richtwerte für allgemeine Wohngebiete die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl am Tage als auch in der Nacht eingehalten werden. Maßgeblich für diese Beurteilung ist, dass die geplanten Kultur-, Musik- und Tanzveranstaltungen innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Türen und Fenstern stattfinden.

Um dies sicherzustellen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch bauliche Vorkehrungen folgende textliche Festsetzung getroffen:

> *Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen sind nur innerhalb von Gebäuden zulässig.*

[3] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990)

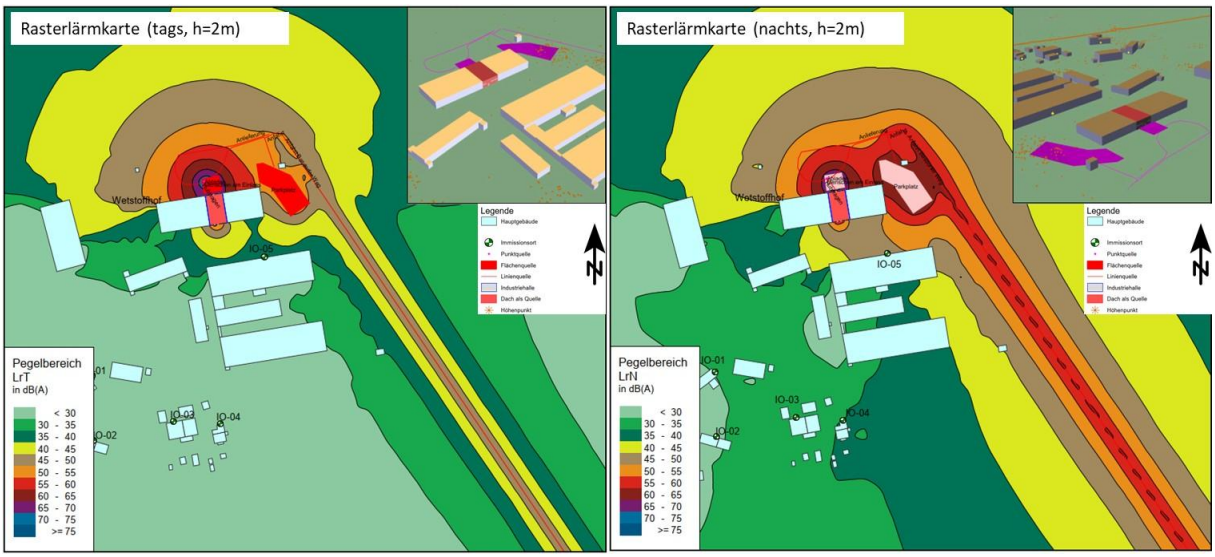


Abbildung 4: Rasterlärmkarten tags und nachts (ISRW DR-Ing. Klapdor GmbH)

4.5. Naturschutz

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 Bebauungsplans bestehende Baurecht gilt dabei als Ausgangszustand für die Beurteilung der Auswirkungen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden nur die zulässigen Nutzungen angepasst, während das Maß der Bebauung unverändert bleibt. Daher sind keine Beeinträchtigung der Bodenfunktion, der Grundwasserneubildung oder des Biotopwertes zu erwarten. Für die Belange des Artenschutzes ist das bestehende Baurecht dagegen unerheblich, da die Verbote des § 44 BNatSchG erst auf Ebene der Umsetzung des Vorhabens greifen. Eine detaillierte und schutzgutbezogene Bewertung der Planung erfolgt im nachfolgenden Umweltbericht als unabhängiger Teil der Begründung.

5. Verfahrensschritte

5.1. Aufstellungsbeschluss

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.

5.2. 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 26.05.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 26.05.2025 bis 27.6.2025.

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

Der Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand Februar 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom 10.06.2025 bis 15.07.2025 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. 06/2025 vom 7.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeindevertretung hat ihrer Sitzung am 16.02.2026 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand Dezember 2025) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 03.03.2026 bis 21.04.2026.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand Dezember 2025), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom 23.03.2026 bis 28.04.2026 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. 4 vom 21.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Gemeindevertretung hat ihrer Sitzung am …… den 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ (Planstand ….) gebilligt und 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 …….

5.7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der 2. 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.

5.8. 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 bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist mithin am …… in Kraft getreten.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung 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.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zu-letzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S.1)

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Rechtsgrundlage

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für kulturelle und sonstige Veranstaltungen auf dem Gelände des bestehenden Gewerbegebietes Annenhof am Basdorfer Weg. Hierfür soll eine der Gewerbehallen teilweise als Einrichtung für Musik-, Fest- und Kulturveranstaltungen umgenutzt werden. Bisher sind solche Nutzungen aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ nicht möglich.

Mit der Änderung werden nun Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen und eingeschränkten Vergnügungsstätten getroffen. Für die Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte werden die bisher zulässigen, aber noch nicht vorhandenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Änderungen anderer Festsetzungen, etwa zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen.

1.3. Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario.

Nach Prognose der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

2. Ziele des Umweltschutzes

2.1. Gesetze

Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu 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 seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher

Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Schalleinwirkungen durch Gewerbelärm und Verkehr.

Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

2.2. Politische Beschlüsse

Neben den genannten rechtlichen Vorgaben sind auch anderweitige politische Beschlüsse oder strategische Zielsetzungen zum Umweltschutz relevant, insbesondere wenn sie auf vergleichbarer politischer Ebene verfasst wurden. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

2.3. Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburgs bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Landesebene. Dieses stammt aus dem Jahr 2001 und wurde in fachlichen Teilbereichen wie Bodenschutz und Biotopverbund weitergeschrieben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Programm definierten Kernflächen und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes. Die Darstellung im Entwicklungskonzept beschränkt sich auf eine punktuelle Siedlungsfläche umgeben von landwirtschaftlicher Nutzung mit allgemeinen Zielen zur Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen und zur ressourcenschonenden Nutzung der überwiegend sorptionsschwachen

und durchlässigen Böden. Flächeninanspruchnahmen sollen auf solchen Standorten mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung vermieden werden.

Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim (Entwurf 2018) wird der Annenhof der Bestandssituation entsprechend als bebaute Fläche dargestellt. Als Entwicklungsziele sind die Erhaltung und Pflege des beidseitig verlaufende Gehölzstreifens entlang des Basdorfer Weges sowie das Anpflanzen von Hecken innerhalb des Gewerbegebietes gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist sowohl im bestehenden Flächennutzungsplan der Altgemeinde Wandlitz von 2003 als auch im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplans als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Maßnahmenkonzept des 2020 parallel erstellten gesamträumlichen Landschaftsplans wird das Ziel des Erhalts und der teilweisen Neuanlage des beidseitig verlaufende Gehölzstreifens am Basdorfer Weg sowie eine umrandende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Die mit der Nummer 8 gekennzeichnete Fläche wird im Textteil des Landschaftsplans als Konversionsstandort bezeichnet.

2.4. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Barnim“. Zweck dieses Großschutzgebietes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Für den Naturpark liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan vor, der gegenüber Privatpersonen keine unmittelbare Rechtsverbindlichkeit besitzt, aber von öffentlichen Verwaltungen angemessen berücksichtigt werden muss. Als prioritäre Entwicklungsziele nennt der Pflege- und Entwicklungsplan u.a. die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Lebensräume seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, die Entwicklung eines naturparkweiten Biotopverbundsystems, die Wasserrückhaltung in der Landschaft und die Ausrichtung der Tourismusentwicklung auf einen naturverträglichen Naherholungsverkehr.

Der südöstliche Teil des Naturparks wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Westbarnim“ abgedeckt. Dieses schließt Siedlungsbereiche, wie auch den Annenhof, aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt damit vollständig außerhalb des LSG, wird aber durch diesen umschlossen. Schutzzweck des LSG ist die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Bezug auf Boden-, Wasser- und Biotopschutz, die Bewahrung des Landschaftsbildes mit seinem Wechsel von großen Waldgebieten, Gewässern, landwirtschaftlich genutzter Offenlandschaft und historisch geprägten Siedlungsstrukturen, insbesondere wegen der besonderen Bedeutung für die naturnahe Erholung im Einzugsbereich des Großraums Berlin.

Höherrangige Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb oder in der Nähe des Geltungsbereiches. Nächstgelegen sind die NSG und FFH-Gebiete „Lubowsee“ und „Tegeler Fließ“ in über 2 km Entfernung. Sie sind von der Planung nicht betroffen.

3. Derzeitiger Umweltzustand

3.1. Naturräumliche Einordnung

Der Annenhof befindet sich in der offenen Agrarflur südwestlich der Ortslage Wandlitz und damit nach Scholz (1962) innerhalb des Naturraums „Westbarnim“. Die Landschaft des Westbarnim ist durch flach-welliges Gelände und ausgedehnte Sanderflächen geprägt, die zu einem großen Teil von Wald bedeckt sind. Es handelt sich um Sander der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Nördlich des Annenhofs treten kleinflächig auch für diesen Landschaftsraum eher untypische Grundmoränen aus Geschiebemergel zutage und bedingen die gegenüber mächtigeren Sanderflächen günstigen Bedingungen für die Landwirtschaft. Das Landschaftsprogramm Brandenburgs ordnet das Gebiet dem Naturraum „Barnim und Lebus“ zu.

3.2. Geologie und Boden

Die im Plangebiet und dessen Umfeld vorherrschenden Sandböden sind durch ihre Wasserdurchlässigkeit, Erosionsgefährdung und Nährstoffarmut gekennzeichnet. Die Ackerbauliche Nutzung dieser Flächen wird durch Grundmoränenbildungen möglich, welche von den hier nur geringmächtigen Sanden überlagert oder durchmischt werden. Dies bedingt eine lehmig-sandige Bodenzusammensetzung mit entsprechend höherem Ertragspotenzial. Es handelt sich um Böden allgemeiner Bedeutung. Die tieferliegenden und gewässernahen Flächen um Wandlitz sind häufig auch durch Niedermoore gekennzeichnet. Solche Böden sind im Plangebiet aber nicht ausgeprägt.

Das bestehende Gewerbegebiet ist vollständig bebaut und genutzt. Um die Gewerbehallen sind umfangreiche Verkehrs- und Lagerflächen mit Betonplatten befestigt. Der Versiegelungsgrad des Gebietes kann auf mindestens 60 % geschätzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sind auf dem Standort entsprechend stark vorbelastet.

3.3. Grundwasser und Oberflächengewässer

Die Fläche gehört zum Grundwassereinzugsgebiet der Briese und damit großräumig der Havel. Das Grundwasser fließt hier in einem Flurabstand von etwa 6 bis 7 Meter in nordwestliche Richtung zum Wandlitzer bzw. Rahmer See. Es handelt sich um einen unbedeckten Grundwassergeringleiter unterhalb der zuvor beschriebenen Sande. Damit ist das Grundwasser trotz des recht hohen Flurabstandes als verschmutzungsgefährdet einzustufen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens und die Grundwasserneubildungsrate sind unter den gegebenen Bedingungen ebenfalls hoch.

Oberflächengewässer sind erst in größeren Abständen von rund 1 km vorhanden und von der Planung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete und Einzugsgebiete von Wasserwerken liegen weit abseits des Geltungsbereiches.

3.4. Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, lange Vegetationsperioden und ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Die lokalklimatischen Bedingungen werden im Gewerbegebiet durch seine Bebauung sowie die ausgedehnten Landwirtschaftsflächen in dessen Umfeld bestimmt. Während die Gebäude und Flächenversiegelungen innerhalb des Gebietes eine lokale Aufheizung verursachen können, wirken die umliegenden Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiete mit starker nächtlicher Abkühlung. Die kalte Luft fließt übergeordnet dem Gelände folgend in nordwestliche Richtung zu den tiefergelegenen Seen ab. Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner Vorbelastung keine Funktion als klimatischer Ausgleichsraum.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet. Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitzeperioden und Starkregenereignisse, Einschränkungen der nutzbaren Wasserressourcen und zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels.

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt Wandlitz im Bereich der Berliner Hitzeinsel mit prognostizierter Mitteltemperatur in Juni-August von >19°C und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge. Diese Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040.

3.5. Biotope und Vegetation

Der Geltungsbereich wird vollständig durch das bestehende Gewerbegebiet „Annenhof“ eingenommen. Das Gebiet ist mit Gewerbehallen bebaut und großflächig mit Betonplatten versiegelt. Dazwischen befinden sich unbefestigte Bereiche mit ruderaler Grasflur bzw. Scherrasen, die mehr oder weniger intensiv in die verschiedenen Nutzungen eingebunden sind. Eine Begrünung mit Bäumen und Sträuchern ist kaum vorhanden. Lediglich an den äußeren Gebietsgrenzen sind einzelne junge Bäume und niedrige Gehölze vorhanden. Das Gebiet kann als Gesamtfläche dem Biotoptyp der

Gewerbegebiete (12310) zugeordnet werden. Sein Biotopwert ist entsprechend gering. Gesetzlich schützte Biotope sind nicht vorhanden.

Prägende Biotopstrukturen befinden sich im näheren Umfeld des Plangebietes mit dem beidseitig verlaufende Gehölzstreifen aus Eichen entlang des Basdorfer Wegs sowie den Gehölzflächen auf den südwestlich angrenzenden Grundstücken. Darüber hinaus ist das Umfeld durch die ausgedehnten intensiv genutzten Ackerflächen geprägt.

3.6. Faunistische Bedeutung

Die Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für Tiere wird durch seine Habitatausstattung und Nutzung mit den damit verbundenen Störungen bestimmt. Habitatstrukturen sind dabei zunächst durch die Gewerbehallen vorhanden. Diese können durch in oder an Gebäuden brütende Vogelarten wahrscheinlich gut genutzt werden. Dazu gehören neben Haussperling und Hausrotschwanz unter Umständen auch Rauch- und Mehlschwalben. Zu konkreten Vorkommen dieser Arten liegen aber keine Kenntnisse vor. Für Fledermäuse ist das Gebiet voraussichtlich mindestens als Jagdgebiet bedeutsam, z.B. ausgehend vom baumbestandenen Basdorfer Weg als Leitstruktur. Gewerbehallen können grundsätzlich auch ein erhebliches Quartierspotenzial besitzen, insbesondere für die sehr anpassungsfähige und weit verbreitete Zwergfledermaus.

Die randlichen Freiflächen des Gewerbegebietes bieten mit der stellenweise strukturreichen Ruderalflur, vereinzelten Gehölzen und besonnten Bereichen in Verbindung mit dem sandigen Untergrund auch geeigneten Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevante Zauneidechse. Zwar ist das Gebiet durch Ackerflächen umgeben, welche für die Art nicht nutzbar sind, doch führen diese nicht zu einer völlig isolierten Lage. Vielmehr bestehen Ausbreitungsmöglichkeiten über die Säume am Basdorfer Weg sowie die Waldränder und Gärten im Südwesten. Das Vorkommen von Zauneidechsen, auch als kleinere lokale Population kann somit nicht ausgeschlossen werden.

Für Amphibien ist das Gebiet dagegen, ebenso wie für artenschutzrechtlich relevante Vertreter der Wirbellosenfauna, nicht als Lebensraum geeignet. Hierfür fehlen geeignete Gewässer und Feuchtbiotope bzw. andere spezifische Habitatbedingungen.

3.7. Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild um den Annenhof wird durch die weit sichtbaren Gewerbehallen und die mit Betonplatten versiegelten Flächen sowie durch die Lage innerhalb der ausgedehnten Agrarflur südlich von Wandlitz geprägt. Das Gewerbegebiet stellt dabei selbst eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Weitere Störungen des Landschaftsbildes durch technische Infrastrukturen bestehen in Form der rund 200 m nordöstlich verlaufenden Energiefreileitung sowie der einzelnen Windenergieanlage in 500 m Entfernung. Als prägende Landschaftselemente ist der beidseitig verlaufende Gehölzstreifen am Basdorfer Weg hervorzuheben. Insgesamt handelt es sich um einen Ausschnitt mit geringer Naturnähe und Erlebniswirksamkeit der Landschaft innerhalb der großräumig vergleichsweise attraktiven Wald- und Seenlandschaft um Wandlitz.

3.8. Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale befinden sich nicht im Geltungsbereich oder in dessen näherer Umgebung.

3.9. Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

4. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung dient als Referenz zu den Auswirkungen der Planung. So ist der zuvor beschriebenen derzeitige Umweltzustand lediglich eine Momentaufnahme und auch ohne den Bebauungsplan werden bestimmte Entwicklungen auf der Fläche entweder von Natur aus stattfinden oder aufgrund bestehender Nutzungsrechte möglicherweise vollzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Gewerbegebiet mit seinen bisherigen Nutzungen weiterbestehen. Die geplanten kulturellen Veranstaltungen wären weiterhin nicht zulässig. Die damit verbundenen Veränderungen der schallschutztechnischen Situation würden ausbleiben. Für weitere Umweltschutzgüter hätte eine Nichtdurchführung der Planung keine positiven Effekte im Sinne vermiedener Eingriffe.

5. Auswirkungen der Planung

Bei der Beurteilung der planbedingten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter ist zu beachten, dass es sich im vorliegenden Fall um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt. Dessen Festsetzung zur zulässigen Art und dem Maß der baulichen Nutzung gelten als Ausgangszustand der Umweltprüfung. Die folgenden Ausführungen beziehen sich demnach allein auf die mit der Planänderung zusätzlich ermöglichten Nutzungen.

5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Die Änderung des Bebauungsplans zielt ausschließlich auf die Zulässigkeit weiterer Nutzungen im vorhandenen Gebäudebestand. Alle weiteren, die Art und das Maß der baulichen Nutzung betreffenden, Festsetzungen bleiben bestehen. Damit werden

gegenüber dem Ausgangszustand keine zusätzlichen Inanspruchnahmen oder anderweitige Eingriffe in Biotopstrukturen begründet.

Auch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG werden durch die zusätzlich ermöglichten Nutzungen voraussichtlich nicht berührt. Zwar können durch die geplanten Veranstaltungen verstärkt Störungen in dem Gebiet auftreten, doch werden diese nur gelegentlich und vorübergehend sein sowie lediglich die im Gewerbegebiet vorkommenden und entsprechend wenig störungsempfindlichen Arten betreffen. Erhebliche Auswirkungen auf die lokalen Populationen, etwa der an Gebäude gebundenen Brutvögel kann ausgeschlossen werden. Auch Tötungen und Verletzung von Tieren oder die Zerstörung ihrer Forstpflanzungs- und Ruhestätten wird bei Umsetzung der Planung aller Wahrscheinlichkeit nach nicht verursacht.

5.2. Auswirkungen auf den Boden

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in der Regel durch Neubebauung und Flächenversiegelung verursacht, welche zu einem meist vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen führt. Solche Eingriffe werden durch die vorliegende Planänderung nicht ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt vielmehr unverändert. Die bestehende Bebauung und Flächenversiegelung des Gewerbegebietes ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gedeckt.

5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Auswirkungen auf das Grundwasser können bei Neubebauungen durch Reduzierung der Grundwasserneubildung oder durch schädliche Stoffeinträge verursacht werden. Eingriffe in den Wasserhaushalt sind allerdings mit der vorliegenden Planänderung nicht verbunden, da sie gegenüber dem Ausgangszustand zu keiner weiteren Flächenversiegelung und zu keinen Nutzungen mit möglichen Stoffeinträgen führt. Auswirkungen auf Oberflächengewässer sowie Konflikte mit Trinkwasserschutzgebieten oder dem Hochwasserschutz sind bereits lagebedingt ausgeschlossen.

5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Bei großflächiger Neubebauung und Bodenversiegelung sind in der Regel Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. Durch dichte und hohe Bebauung können außerdem Kalt- oder Frischluftzuflüsse behindert und so klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die vorliegende Planänderung nicht verursacht. Gleiches gilt für Auswirkungen auf das globale Klima und die Luftqualität. So werden mit der Planung keine Nutzungen ermöglicht, die zu einem relevanten Ausstoß von Treibhausgasen führen können. Der im Fall der geplanten

Veranstaltungen gelegentlich auftretende Besucherverkehr kann die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld ebenfalls nicht erheblich verschlechtern.

5.5. Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden. Derartige Veränderung sind mit der hier ermöglichten Nutzungserweiterung nicht verbunden. Es werden insbesondere keine neuen Gebäude oder technische Anlagen errichtet, keine Freiflächen in Anspruch genommen oder Gehölze beseitigt.

5.6. Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Hinsichtlich des im Gebiet verursachten Gewerbelärms hat die Planänderung keine Auswirkungen. Mit der zusätzlich ermöglichten Nutzung für kulturelle Zwecke können aber darüber hinaus Lärmbelastungen durch einzelne Veranstaltungen und den damit verbundenen Besucherverkehr auftreten. Zur Klärung dieser möglichen Beeinträchtigungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Für die nächstgelegenen Wohngebäude südwestlich des Geltungsbereiches wurde dabei die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes angenommen.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden, sofern die Veranstaltungen innerhalb des Gebäudes bei geschlossenen Türen und Fenstern stattfinden. Zur Sicherstellung dieser Maßgabe trifft der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Demnach sind im Geltungsbereich künftig Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz- und Festveranstaltungen nur innerhalb von Gebäuden zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kulturzentren und Anlagen für Musik-, Tanz und Festveranstaltungen mit ihren notwendigen Stellplätzen auf den nordöstlichen Teilbereich beschränkt ist, für den durch das schalltechnische Gutachten der Nachweis der Immissionsverträglichkeit erbracht wurde. Erhebliche Lärmbelastungen der Umgebung sind daher nicht zu erwarten.

Anderweitige Beeinträchtigungen der Wohnqualität oder Erholungsnutzung werden aufgrund der Planänderung nicht erwartet. Die ermöglichten Veranstaltungen verbessern vielmehr das Freizeitangebot in der Gemeinde Wandlitz.

5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sowie andere bedeutende Kultur- und Sachgüter sind von der Planänderung nicht betroffen.

5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches von 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb, das mit Beteiligung gefährlicher Stoffe zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Betriebe mit dafür relevanten Gefahrenstoffen werden durch die vorliegende Planung nicht zugelassen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Die Planung ermöglicht keine in diesem Sinne sensible oder gefährdende Nutzung. Die zulässigen Veranstaltungen bedingen zwar eine Ansammlung von Menschen, allein die räumlichen Voraussetzungen verhindern aber einen für Katastrophenfälle relevanten Umfang.

5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe. Weitere aktuelle Planungen oder Vorhaben finden im näheren Umfeld nicht statt.

6. Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden

erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der zulässigen Nutzung zum Zweck des Lärmschutzes.

Beschränkung der zulässigen Nutzungen

Mit den textlichen Änderungen wird eine zusätzliche Nutzung für Kultur-, Tanz- und Musikveranstaltungen ermöglichst, zugleich aber auf die Durchführung innerhalb der Gebäude beschränkt. Zusätzlich wird die Zulässigkeit von Betriebswohnungen in dem Gewerbegebiet gestrichen. So wird sichergestellt, dass keine Lärmbelastungen der nahegelegener Wohngrundstücke oder künftiger Betriebswohnungen auftreten.

6.2. Ausgleichsmaßnahmen

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 15 Absatz 2 BNatSchG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die Maßnahmen sollen stets hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden keine über den Ausgangszustand hinausgehenden Eingriffe ermöglicht. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt.

Die Planung verfolgt das Ziel, im Gewerbegebiet Annenhof künftig auch Kultur- und Freizeitveranstaltungen zu ermöglichen und dadurch bedingte Lärmbelastungen zu vermeiden. Dies wird durch Beschränkung der Veranstaltungen auf die Durchführung innerhalb der Gebäude und den Ausschluss von Betriebswohnen im Gewerbegebiet sichergestellt. Anderweitige Eingriffe in die Umweltschutzgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verursacht. Aus Sicht der Umweltprüfung sind dazu keine günstigeren Planungsalternativen denkbar.

8. Zusätzliche Angaben

8.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung basiert im vorliegenden Vorentwurf auf Grundlagenmaterial und Ergebnissen der Vorortbegehung. Für die Beurteilung möglicher Lärmbelastungen wurde ein Schallgutachten erstellt. Andere Fachgutachten wie etwa zum Artenschutz liegen nicht vor, sind aufgrund der Planausgestaltung ohne zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft aber auch nicht erforderlich. Bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes ergaben sich keine Schwierigkeiten oder Defizite.

8.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde Wandlitz. Für die vorliegende Bebauungsplanänderung wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die zur Vermeidung von Lärmbelastungen getroffen wurden.

8.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzung für kulturelle und sonstige Veranstaltungen auf dem Gelände des Gewerbegebietes Annenhof am Basdorfer Weg. Hierfür soll eine bestehende Halle teilweise als Einrichtung für Musik-, Fest- und Kulturveranstaltungen umgenutzt werden. Bisher sind solche Nutzungen aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Annenhof“ nicht möglich.

Hierfür werden nun textliche Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von kulturellen Einrichtungen und eingeschränkten Vergnügungsstätten getroffen. Zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte werden die bisher zulässigen, aber noch nicht vorhandenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Änderungen anderer Festsetzungen, etwa zum Maß der baulichen Nutzung, werden nicht vorgenommen.

Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter in Form von Biotopverlust, Flächenversiegelung oder Landschaftsbild-Beeinträchtigungen, wie sie meist durch Bebauungspläne bedingt werden, spielen in diesem Fall keine Rolle. Die Betrachtung möglicher Umweltkonflikte beschränkt sich daher auf Lärmbelastungen, welche durch die hier ausnahmsweise zulässigen Veranstaltungen verursacht werden könnten. Auf der

Grundlage eines Schallschutz-Gutachtens beschränkt die Planung künftige Veranstaltungen auf die Durchführung innerhalb der Gebäude und schließt Wohnnutzungen im Gewerbegebiet aus. Überschreitungen von Immissionsrichtwerten werden so vermieden.

9. Quellen

Planspezifische Gutachten und Konzepte

Schalltechnisches Gutachten Kulturzentrum TOR13 – Annenhof. ISRW Dr. Ing. Klapdorf GmbH, 21.10.2025.

Planungen und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Entwurf des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans der Gemeinde Wandlitz, Stand 2020.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163) geändert worden ist.

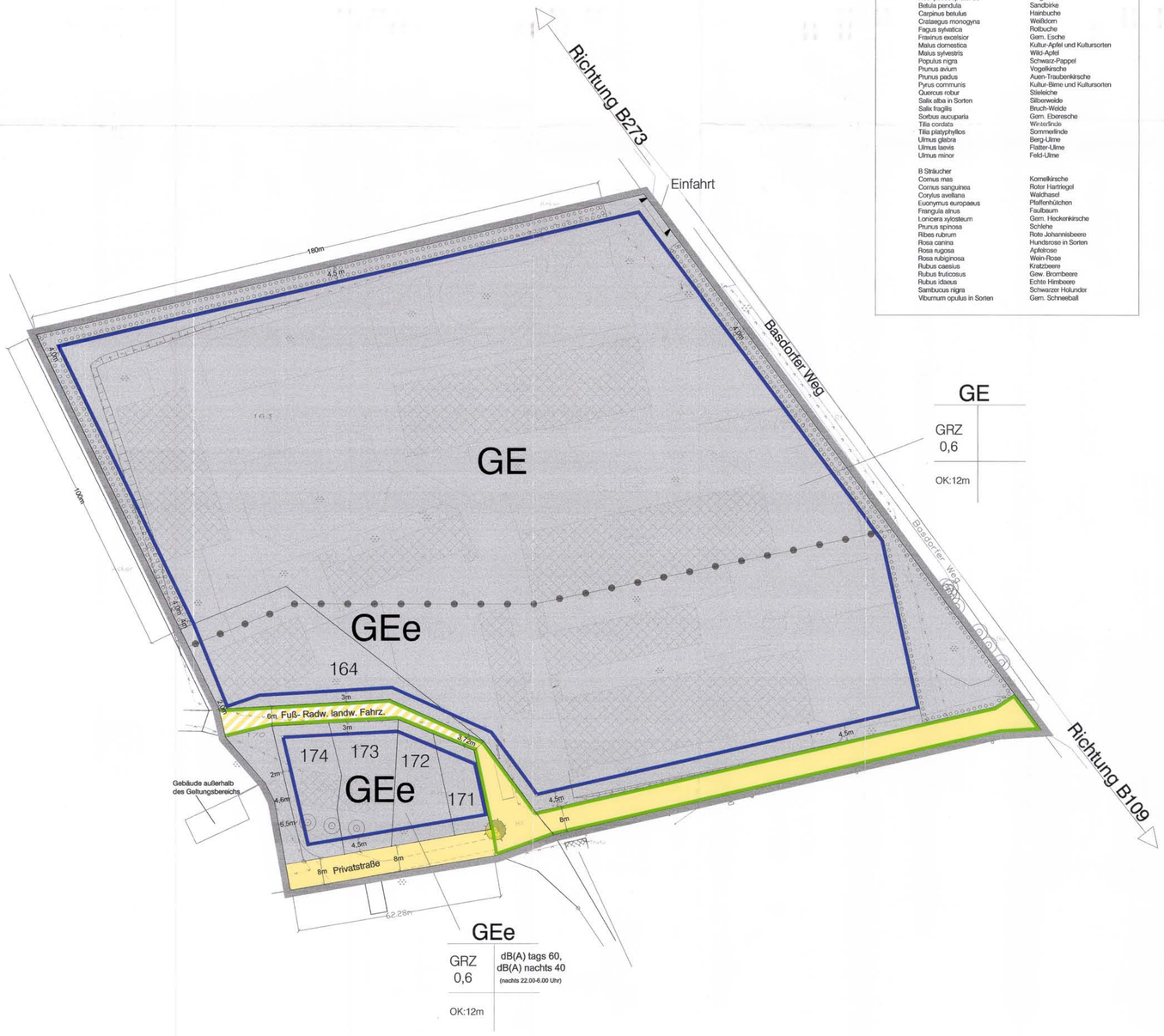
Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntma-chung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Anlage: Ursprünglicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet Annenhof“

Liegenschaftskarte:
Des Kataster- und Vermessungsamtes: Amt Wandlitz
Gemeinde: Wandlitz Gemarkung: Wandlitz
Flur: 1 Maßstab: 1:1.000



Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name
A Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gem. Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel und Kultursorten
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne und Kultursorten
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba in Sorten	Silberweide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
B Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose in Sorten
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gew. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus in Sorten	Gem. Schneeball

Gemeinde Wandlitz

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Annenhof"

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

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 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

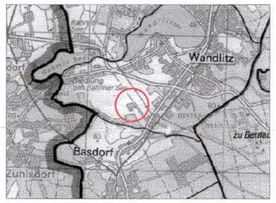
7. Inhalte der Planunterlage

vorhandene Bebauung

Flurstücksgrenzen, -nummern

Böschung

Zäune



Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.mit § 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.mit § 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 Strauchgrup- pen 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

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

Verfahrensvermerke

1. 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.

2. Beteiligung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ist gemäß Artikel 12 Landesplanungsvertrag beteiligt worden.

3. 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.

4. Auslegungsbeschluss
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat mit Beschluss vom 25.10.2001 die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. 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 vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis der Abwägung ist schriftlich mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2002 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes "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.

(Ort, Datum Siegelabdruck) Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die zu der Änderung des Bebauungsplanes 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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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 nouzugrundeliegenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Wandlitz, 1.12.2003 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur für das Land Brandenburg

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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

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: Knieper + Partner
Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung
Hufelandstraße 22
10407 Berlin

Datum: Juni 2003

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)