Gemeinde Wandlitz

Begründung zum Bebauungsplan „Am Linaweg“ OT Klosterfelde



Eigene Darstellung. Kartengrundlage Brandenburgviewer, geobasis-bb.de

2. Entwurf

Stand Juli 2026

Gemeinde Wandlitz

Begründung zum Bebauungsplan „Am Linaweg“, OT Klosterfelde

2. Entwurf
STAND JULI 2026

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

Auftraggeber:
WAPI Immobilien-Entwicklungs GmbH
Bahnpromenade45
16348 Wandlitz

Auftragnehmer:
a.r.s. Planungsbüro
August-Bebel-Straße 16
16321 Bernau bei Berlin

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:
a.r.s. Planungsbüro:
Dipl.-Ing. Gundula Haß, Stadtplanerin (a.r.s. Planungsbüro)
W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH:
Dipl.-Ing. Jennifer Nagel, Stadt- und Regionalplanerin
Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanerin

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN 4
1.1. Anlass und Ziel der Planung 4
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse 4
1.3. Planungsbindungen 6
1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes 8
2. AUSGANGSSITUATION 9
2.1. Historie 9
2.2. Städtebauliches Umfeld des Plangebietes 9
2.3. Planungsrechtliche Ausgangsituation 11
2.4. Verkehrliche Erschließung 11
2.5. Technische Infrastruktur 12
2.6. Natur und Umwelt 13
2.7. Altlasten 14
2.8. Denkmalschutz 14
3. PLANUNGSKONZEPT 16
3.1. Städtebauliches Konzept 16
3.2. Erschließung 17
3.3. Immissionsschutz 20
3.3.1. Straßenverkehrslärm 20
3.3.2. Gewerbelärm 22
3.3.3. Schienenlärm 23
4. PLANINHALT 24
4.1. Art der baulichen Nutzung 24
4.2. Maß der baulichen Nutzung 24
4.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 24
4.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden 25
4.5. Festsetzungen zur Gestaltung/ Örtliche Bauvorschriften 25
4.6. Zufahrten und Zulässigkeit von Löschwasseranlagen innerhalb der Verkehrsfläche 26
4.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 26
4.8. Wasserrechtliche Festsetzungen 30
4.9. Festsetzungen der Grünordnung und der Landschaftspflege 30
5. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN – FLÄCHENBILANZ 32
6. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 33
6.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes 33
6.2. Umweltprüfung 33

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 34
8. VERFAHRENSSCHRITTE 34
9. RECHTSGRUNDLAGEN 37

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die gestalterisch-funktionelle sowie die baulich-räumliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

In allen Ortsteilen der Gemeinde Wandlitz ist seit 1990 eine kontinuierliche Verdichtung der Siedlungsbereiche eingetreten. Entsprechend erfolgte ein Anwachsen der Wohnbevölkerung. Obwohl die Progressivität des Einwohnerwachstums entsprechend der Prognose des LBV Brandenburg in den kommenden Jahren abnehmen wird, ist die Gemeinde weiterhin als Wohnort im Umland von Berlin stark nachgefragt.

Das Plangebiet umfasst unbebaute und bereits baulich genutzte Flächen zwischen sich nördlich und südlich direkt anschließenden Siedlungsflächen, die sich südlich des Dorfkerns von Klosterfelde aus einer Gemengelage gemischter Bauflächen heraus sukzessive zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat am 16.05.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ gefasst. Zentrale Planungsziele des Bebauungsplans sind:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung;
- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zum Zwecke des Eigenheimbaus;
- Neuordnung und Sicherung der inneren Erschließung des Plangebietes.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 2 ff BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Klosterfelde im Bereich des südlichen Ortseinganges innerhalb des Siedlungszusammenhanges direkt östlich der Berliner Chaussee (L 100).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4 ha und umfasst die Flurstücke 530, 531, 532, 533, 534, 535, 537, 539, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 459, 460, 461, 462, 464, 306, 189/4, und 186/4 in der Flur 5, Gemarkung Klosterfelde.

Die Flurstücke 189/4, 306, 459, 460, 461, 462 und 464 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wandlitz. Alle übrigen Flurstücke sind im Privateigentum.

Im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfes erfolgte eine Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 186/4.

Die Plangebietsgrenzen (PG) verlaufen wie folgt:

- im Westen: Entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 464, der südlichen Grenze des Flurstücks 189/4 folgend bis zum Flurstück 489 (Straßenverkehrsflurstück Berliner Chaussee).

- im Süden: entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 464, 306 und 186/4
- im Osten: Das Flurstück 175/3, Flur 5 bildet die östliche Grenze des Plangebietes.
- im Norden: Entlang der nördlichen Grenzen der Flurstücke 532, 530 und 531.

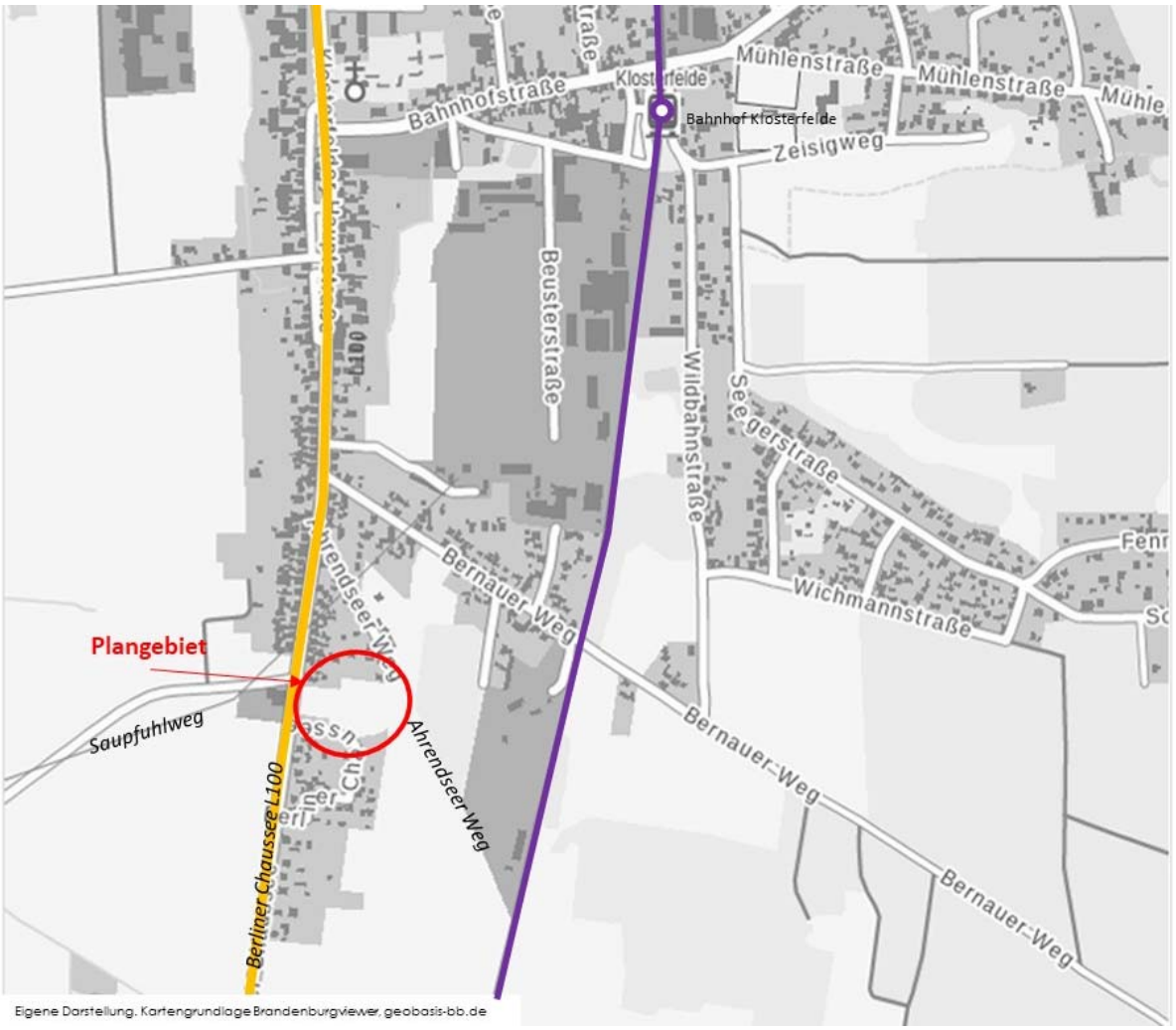


Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsteil Klosterfelde

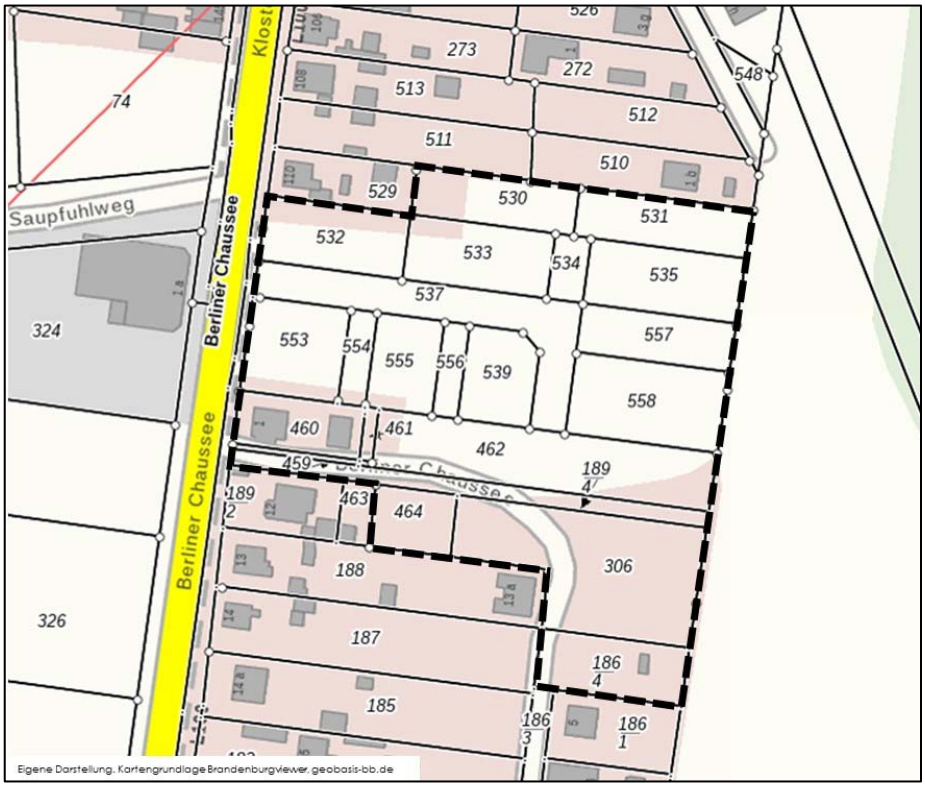


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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 das nachfolgende Ziel des LEP HR von Relevanz:

Ziel 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

„(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen….

(3) In den Schwerpunkten nach Absatz 1 und Absatz 2 ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. „

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes im Gestaltungsraum Siedlung.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat im Schreiben vom 09.02.2021 unter der Reg.Nr. GL5.16-46122-006-0477/2019 bestätigt, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Regionalplanung

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

G 4.1 Vorbehaltsgebiet Siedlung

„(1) Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden.

(2) Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen.

(3) Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Das Plangebiet ist ebenfalls als Vorbehaltsgebiet Tourismus dargestellt. Dem Grundsatz der Regionalplanung wird daher entsprochen.

1.3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der (Teil-) Flächennutzungsplan des Ortsteiles Klosterfelde stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht damit sowohl dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB als auch dem Gebot zur Fortentwicklung, Anpassung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 4 BauGB.



Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen
Teilflächennutzungsplan Klosterfelde

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Gesamtflächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA) dargestellt.



Eigene Darstellung. FNP Gesamt – Gemeinde Wandlitz (Entwurf 01/2020)
https://ris.wandlitz.de/bi/download/Downloads/Entwurf_FNP_LP/Auslegung_2020/Flaechennutzungsplan_Entwurf_2020/FNP_Wandlitz_PLZ_07_2020.pdf

Abbildung: Ausschnitt Gesamtflächennutzungsplan Wandlitz,
Entwurf Januar 2020

2. Ausgangssituation

2.1. Historie

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortsteiles Klosterfelde („Closterfeld“) im Jahre 1242 geht mit der deutschen Besiedlung der Landschaft zwischen Elbe und Oder einher. In dieser geschichtlichen Periode geht eine Vielzahl von Ortsgründungen auf die Siedlungstätigkeit der Zisterziensermönche des Klosters Lehnin zurück. Aus dem 13. Jahrhundert stammt auch die Klosterfelder Dorfkirche, die noch heute den Mittelpunkt des Straßenangerdorfes markiert.

Im Jahre 1800 betrug die Einwohnerzahl des Bauerndorfes rund 500 EW. Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Landschafts- und Siedlungsraum ausschließlich durch Landwirtschaft geprägt.

Mit dem Ausbau der Straßenverbindung zwischen Berlin und Prenzlau (heute Berliner Chaussee, L 100) in den 1830er Jahren und der Eisenbahnstrecke nach Groß Schönebeck („Heidekrautbahn“) am Anfang des 20. Jahrhunderts begann die Ansiedlung holzverarbeitender Industrie, die rund 100 Jahre den gewerblichen Sektor in Klosterfelde dominierte.

Die Gemeinde Wandlitz in ihren heutigen administrativen Grenzen entstand nach der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003. Die Gemeinden Basdorf, Klosterfelde, Lanke, Prenden, Schönerlinde, Schönwalde, Stolzenhagen, Wandlitz und Zerpenschleuse sind seitdem Ortsteile der großen Gemeinde Wandlitz.

2.2. Städtebauliches Umfeld des Plangebietes

Direkt südlich an den historischen Dorfkern des Straßenangerdorfes anschließend setzt sich die Siedlungstätigkeit beidseitig der Berliner Chaussee zunächst etwa bis zum in Richtung Westen abzweigenden Saupfuhlweg fort. Westlich der Berliner Chaussee schließt ein kleiner Gewerbestandort die Siedlungsfläche ab.

Direkt östlich davon liegt das Plangebiet zwischen gewachsenen Siedlungsflächen, die sich in südlicher Richtung auf einer Länge von ca. 400 m und einer maximalen Breite (Ost-West-Ausdehnung) von ca. 150 m ausdehnen.

Die Siedlungsflächen entwickelten sich von der straßenbegleitenden Wohn- und Gewerbebebauung in Richtung Osten zu Garten- und Wochenendbebauung. Nachdem die Gemeinde frühere gewerbliche Entwicklungsabsichten zwischen der Berliner Chaussee und der Bahntrasse der Niederbarnimer Eisenbahn aufgegeben hatte, erfolgte eine sukzessive Verdichtung durch Eigenheimbau.

Die Wohnnutzung in Form von ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern prägt heute das städtebauliche Erscheinungsbild im Umfeld des Plangebietes.



Abbildung: Luftbild mit Plangebiet

2.3. Planungsrechtliche Ausgangsituation

Das Plangebiet liegt im Außenbereich (Außenbereich im Innenbereich) und anteilig im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde.

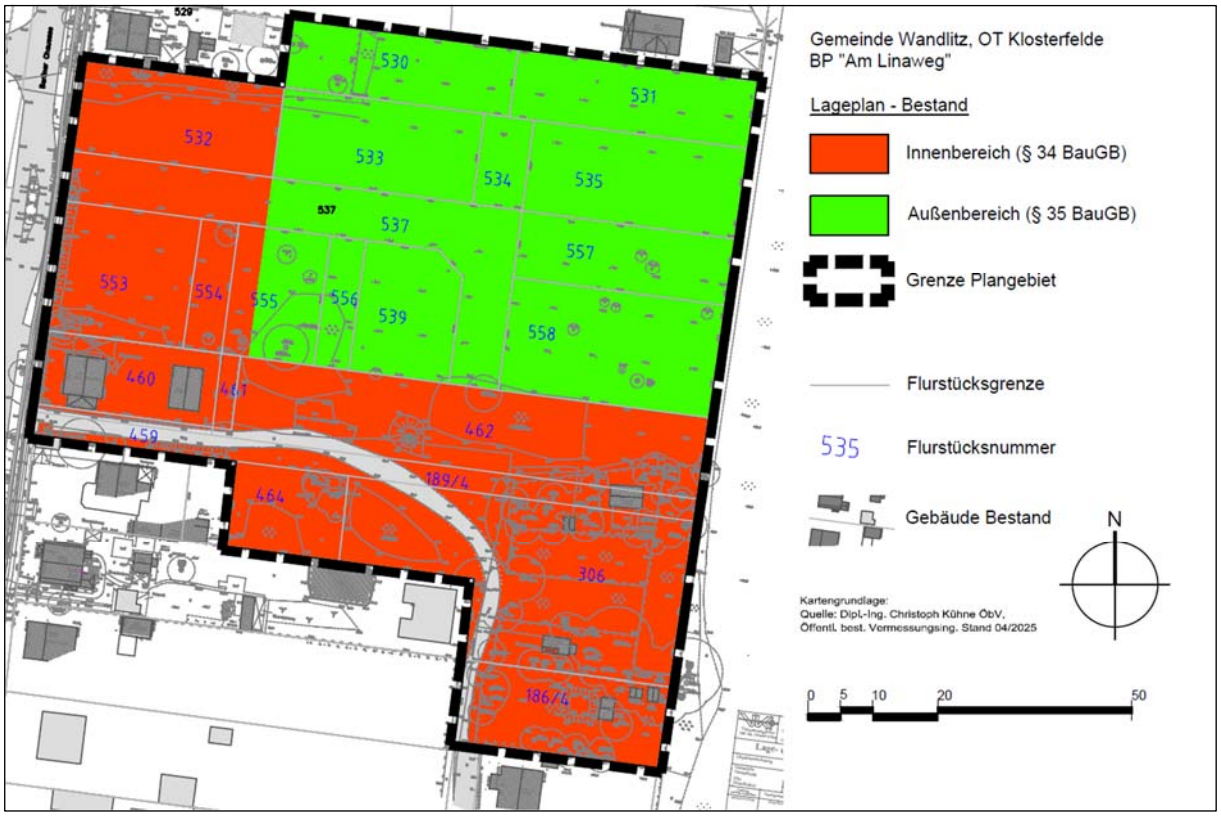


Abbildung: Zuordnung Innen-/Außenbereich im Bestand

2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt westlich an die Berliner Chaussee (L 100). Die L 100 durchquert von der Berliner Stadtgrenze kommend in nördlicher Richtung die Ortsteile Schönerlinde, Schönwalde, Basdorf, Wandlitz, Klosterfelde und Zerpenschleuse. Es besteht eine Zufahrt von der Berliner Chaussee über das Wegeflurstück 189/4; über diese wird bisher der südliche Teil des Plangebietes in der Tiefe erschlossen. Die nächstgelegenen Anschlussstellen an die BAB A11 (Berlin-Stettin) befinden sich in ca. 8 km Entfernung und werden über die Ortsteile Wandlitz (AST Wandlitz) bzw. Lanke (AST Lanke) erreicht.

Die Trasse der Niederbarnimer Eisenbahn („Heidekrautbahn“) verläuft im Abstand nahezu parallel zur L 100. Sie verbindet Berlin (Bahnhöfe Gesundbrunnen und Karow) mit der Schorfheide (Groß Schönebeck). Der Bahnhof Klosterfelde befindet sich fußläufig in etwa 1,5 km Entfernung. Die Verbindung zu anderen Ortsteilen, insbesondere dem Verwaltungssitz Wandlitz wird neben der Bahnverbindung auch über Buslinien der Barnimer Busgesellschaft hergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung zum Plangebiet in Höhe des Bernauer Weges.

2.5. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in der Berliner Chaussee an.

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH sowie der e.dis. Die Telekommunikationsleitungen verlaufen durch die vorgesehenen Baufelder sowie durch die Planstraße. Die Telekom Technik GmbH hat in ihrer Stellungnahme vom 04.03.2021 eine Überbauung dieser Leitungen ausgeschlossen. Da eine zweckmäßige Anpassung der Baufelder und der Straßenführung zur Vermeidung einer Überbauung nicht möglich ist, ist eine Umverlegung der Leitungen erforderlich.

Für die Telekom-Leitung ist kein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist bislang davon ausgegangen, dass es sich zumindest in Teilabschnitten um einen öffentlich gewidmeten Verkehrsweg handelt und daher kein dinglich gesichertes Leitungsrecht erforderlich ist (Schreiben vom 13.06.2019 im Zuge von Baumaßnahmen zum Breitbandausbau). Für den Fall, dass der Weg nicht öffentlich gewidmet ist, verweist die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf, dass die TK-Linie nach § 134 Telekommunikationsgesetz rechtlich abgesichert sei; dies entspricht der früheren Regelung des § 76 TKG a. F.. Gemäß § 130 Telekommunikationsgesetz erlischt die Befugnis der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Nutzung des Verkehrsweges, soweit dieser eingezogen wird. In diesem Fall ist die Telekom verpflichtet, die Leitung umzuverlegen.

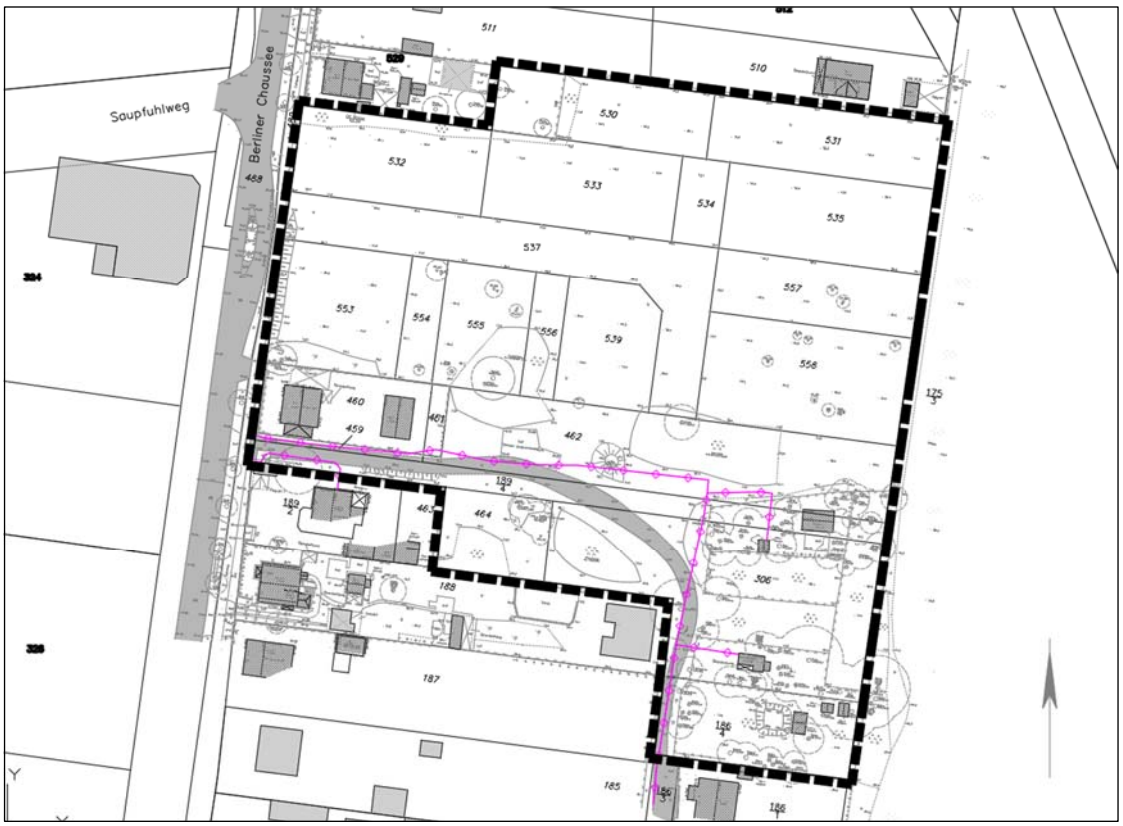


Abbildung: Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH im Plangebiet

Die Leitung der E.DIS Netz GmbH befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes. Dabei handelt es sich um eine stillgelegte Mittelspannungsleitung. Es wird davon ausgegangen, dass ein Rückbau möglich ist und daher keine Umverlegung erforderlich wird. Darüber hinaus befindet sich ein Mittelspannungsdüker im Plangebiet. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

2.6. Natur und Umwelt

Naturräumliche Situation

Wandlitz gehört der naturräumlichen Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ an. Innerhalb der Ostbrandenburgischen Platte ist Wandlitz der Haupteinheit „Westbarnim“ zugeordnet. Die Struktur des Naturraumes, in dem sich die Gemein-de Wandlitz befindet, wurde von der letzten großen Eiszeit - Weichseleiszeit – geprägt.

Es sind flachwellige Sanderflächen (Basdorfer Sander), wellige und flachhügelige Grundmoränenlandschaften und vereinzelte Endmoränenhügel (Kehlheide und Hinterheide) anzutreffen. In der subglazialen Schmelzwasserrinne, die den Westbarnim durchzieht, liegen u.a. der Wandlitzsee, der Rahmersee und die Drei heiligen Pfühle. Zwischen Wandlitzsee und Liepnitzsee verläuft die Wasserscheide zwischen Ost- und Nordsee, d.h. die Flüsse östlich dieser Wasserscheide entwässern über die Oder in die Ostsee und die Flüsse westlich des Liepnitzsees über Havel und Elbe in die Nordsee.

Am Rande des Eberswalder Urstromtales bildeten sich weitere kleinere Seen, zu denen der Lottschesee im Norden der Gemarkung Klosterfelde zählt. Die südlich und östlich der Gemarkung Klosterfelde liegenden Ortsteile der Gemeinde Wandlitz liegen überwiegend innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG „Wandlitz-Biesenthal-Prendener-Seengebiet“ und im Naturpark Barnim.

Topografie und Freiflächen

Topografie: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine weitgehend ebene (ohne erkennbares Gefälle in Nord-Süd- sowie in Ost-West-Richtung) Fläche mit einer durchschnittlichen Geländehöhe von 50,4 m DHHN. Sie liegt damit ca. 0,5 m unter dem Fahrbahnniveau der Berliner Chaussee.

Freiflächen: Das Plangebiet ist im nördlichen Teil (Flst. 530, 531, 532, 533, 534, 535, 537, 557, 558) unbebaute und nicht gärtnerisch gestaltete Grünlandbrache ohne nennenswerten Gehölzbestand. Auf den südlichen Plangebietsflächen bestimmen Baumgruppen heimischer Laub- und Nadelgehölze das Erscheinungsbild. Der Gehölzbestand verdichtet sich in südöstlicher Richtung im Bereich aufgelassenen Gartenlandes.

Hydrologische Verhältnisse[1]

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nördlich des Berliner Urstromtals im Einzugsgebiet des Oder-Havel-Kanal. Der Grundwasserstrom ist regional nach Norden gerichtet. Ab einer Tiefe von ca. 1,5m unter Geländeoberkante wurden die Schichten

[1] Geotechnischer Bericht, Geoingenieurbüro Dr. Kossow GmbH, 01/2018

wassergesättigt angetroffen. Die hydrologische Karte dieses Gebietes weist für das Untersuchungsgebiet einen durchschnittlichen jährlichen Grundwasser(druck)spiegel von ca. 2,0 m unter der Geländeoberkante (Flurabstand) aus. Grundwasser-/Schichtenwasserstände können Jahreszeitlich bedingten Schwankungen von mehr als 1,0 m unterliegen. Damit liegt der Höchstwasserstand bei etwa 0,5 m unter Geländeoberkante.

Boden und Fläche

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

Gemäß dem geotechnischen Bericht[2] aus dem Jahr 2018 ist das Plangebiet durch glaziale Sedimente des Quartärs geprägt. Bei den anstehenden Böden handelt es sich hauptsächlich um Grundmoränen-Bildungen auf der Barnimplatte sowie um glazifluviatile Ablagerungen (Schmelzwassersedimente) der weichsel-eiszeitlichen Sanderflächen, die sich zwischen den Endmoränenbögen auf der Linie Werneuchen-Biesenthal im Norden und dem Berliner Urstromtal im Süden erstrecken. Die Geländedeckschicht bildet im Untersuchungsgebiet eine ca. 0,3m bis 0,5m mächtige Schicht eines teilweise aufgefüllten, humosen Mutterbodens. Lokal liegen mächtigere durchmischte, teils aufgefüllte Sande vor. Unter dem Mutterboden/den aufgefüllten Sanden folgen zunächst nicht-bindige Sande. Diese werden bis zu den jeweiligen Endtiefen von einer Wechsellagerung aus nicht-bindigen Sanden und schluffigen Sanden unterlagert, die ab einer Tiefe von ca. 1,5m unter Geländeoberkante wasserführend angetroffen wurden.

2.7. Altlasten

Innerhalb der Plangebietsflächen sind Altlasten nicht bekannt.

Die Untere Bodenschutzbehörde hat jedoch in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf darauf hingewiesen, dass sich östlich angrenzend an das Plangebiet (konkret Flurstück 306) die Altablagerung „A 28/5 Altablagerung Berliner Chaussee Klosterfelde“ befindet. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend das Bodenschutzamt zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgBodSchG und § 4 Abs. 3 BbodSchG).

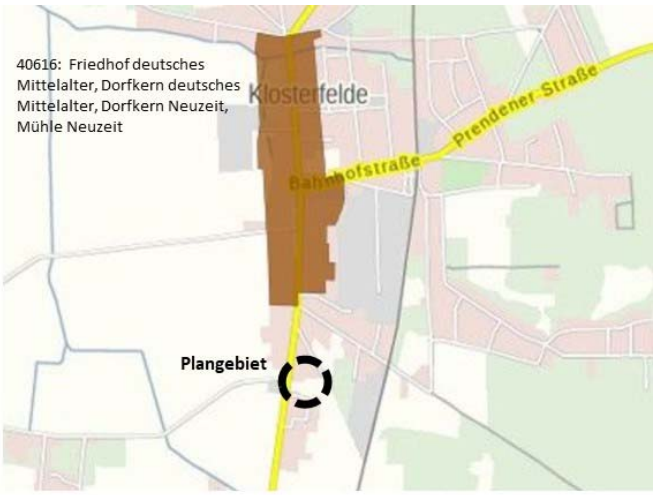
2.8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale.

—

[2] Geotechnischer Bericht, Geoingenieurbüro Dr. Kossow GmbH, 01/2018

Bodendenkmale



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

Im Plangebiet selber befinden sich keine Bodendenkmäler. Das Bodendenkmal „Klosterfelde“ ist auf der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen innerhalb des Plangebietes vorliegen, sind aufgrund der Siedlungsgeschichte von Klosterfelde bisher nicht dokumentierte Funde möglich.

Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1+2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen; insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

3. Planungskonzept

3.1. Städtebauliches Konzept

Im Kapitel 2.2 ist das städtebauliche Umfeld des Plangebietes beschrieben worden. Die geplante Bebauung soll sich in dieses städtebauliche Umfeld einfügen und den Siedlungszusammenhang durch den Bau von 15 bis 17 maximal 2-geschossigen Einfamilienhäusern ergänzen.

Um den Charakter einer aufgelockerten Ortsrandbebauung zu wahren, werden die Baugrundstücke eine durchschnittliche Größe von ca. 800 m² bis 1.000 m² haben. Nur im Einzelfall (im Anschluss an das bebaute Wohngrundstück Berliner Chaussee 110) wird diese Größe deutlich unterschritten. Größere Grundstücksflächen ergeben sich insbesondere zum Schutz und Erhalt des Gehölzbestandes im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Die straßenseitige (zur Berliner Chaussee) Baugrenze nimmt die Bauflucht der bestehenden und benachbarten Wohnbebauung auf.

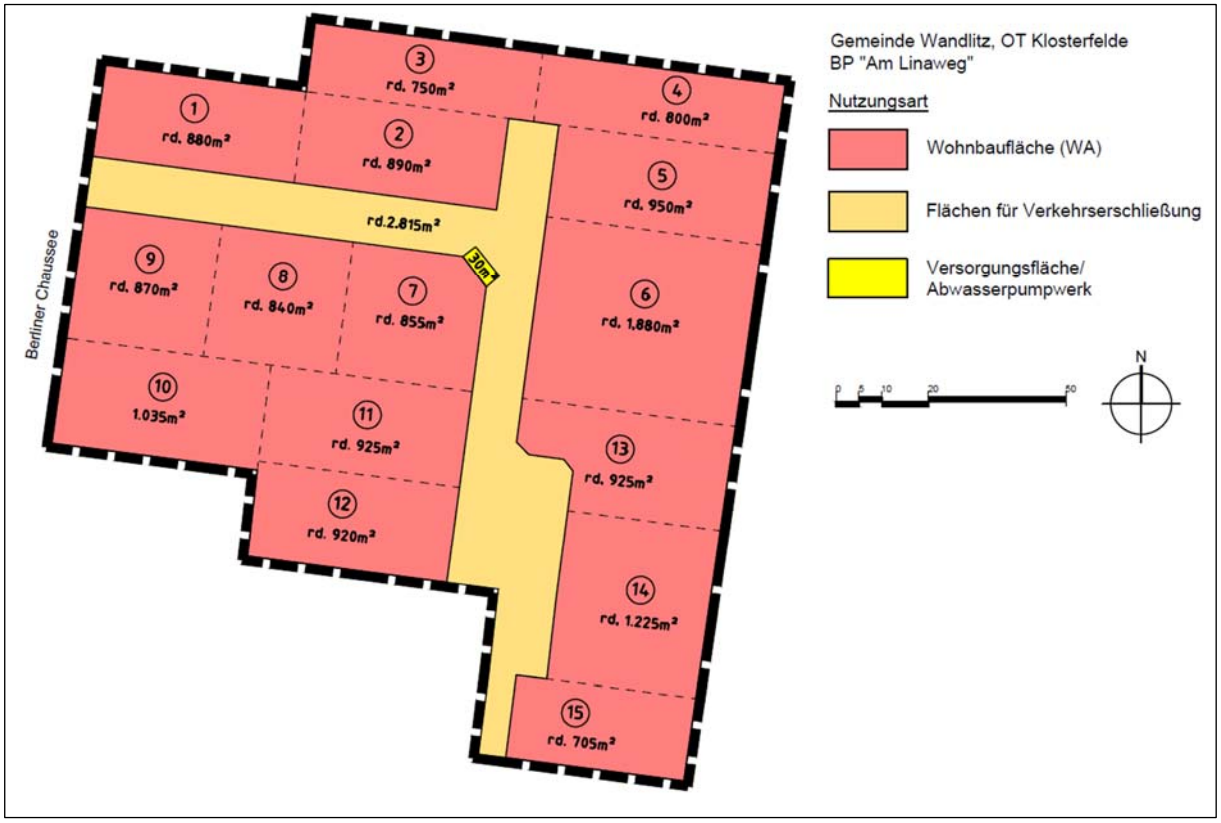


Abbildung: Konzeptstudie - Parzellierung und Erschließung

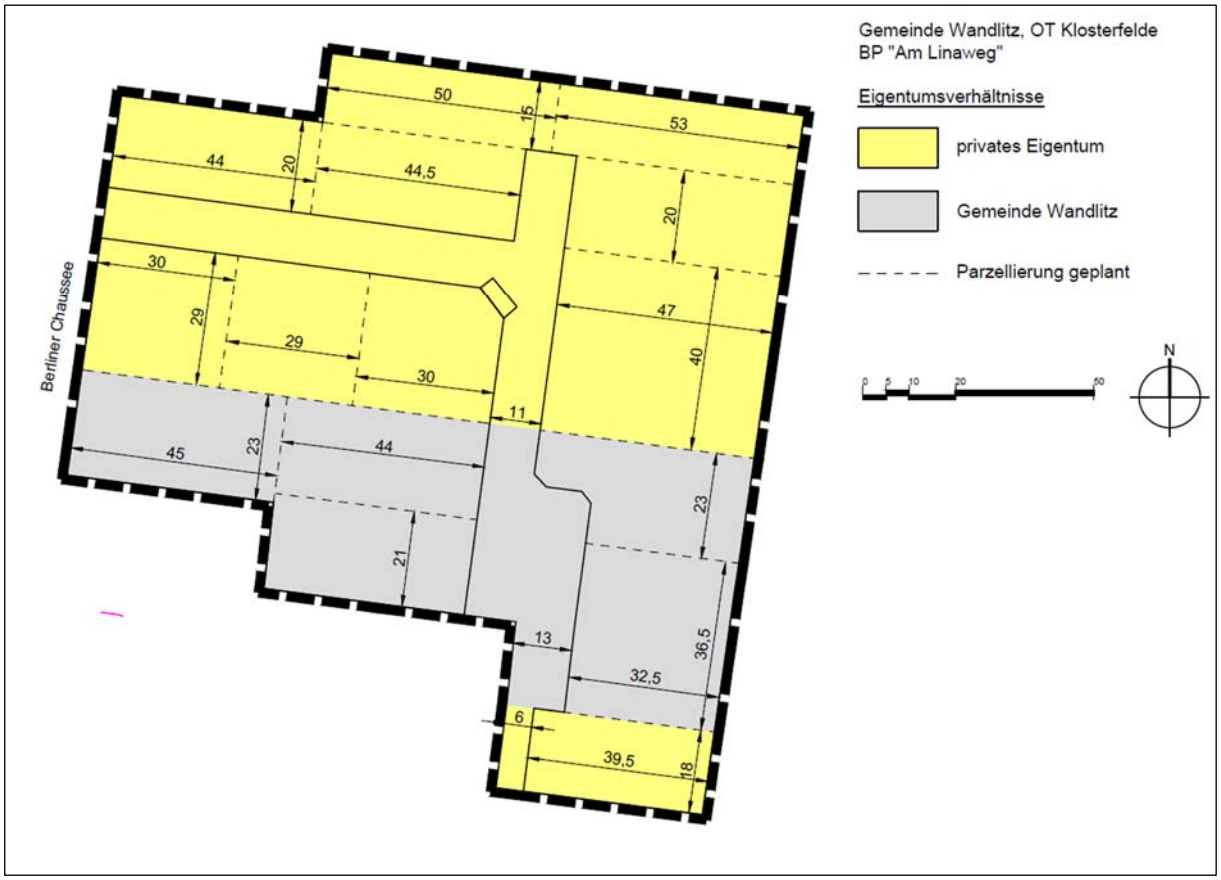


Abbildung: Konzeptstudie - Parzellierung und Eigentumsverhältnisse

3.2. Erschließung

Verkehrserschließung

Die bestehende Zufahrt von der Berliner Chaussee über das Wegeflurstück 189/4 ist aufgrund ihrer Lage und Dimensionierung nicht geeignet, das Plangebiet mit den geplanten 14 bis 16 Einfamilienhäusern zu erschließen. Wegen der beidseitig an den Einfahrtsbereich angrenzenden Bestandsbebauung besteht keine Möglichkeit zur erforderlichen Verbreiterung.

Das Erschließungskonzept sieht daher vor, die bestehende Zufahrt von der Berliner Chaussee über das Flurstück 189/4 künftig ausschließlich als Grundstückszufahrt für die bereits bebauten Wohngrundstücke zu nutzen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt stattdessen über einen neu herzustellenden Zufahrtsbereich von der Berliner Chaussee, nördlich der vorhandenen Verkehrsinsel bzw. Querungshilfe.

Die geplante Anliegerstraße wird von der L 100 aus als öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet geführt und verläuft bis an dessen südliche Grenze. Dort schließt sie an die Privatstraße auf dem Flurstück 186/3 an.

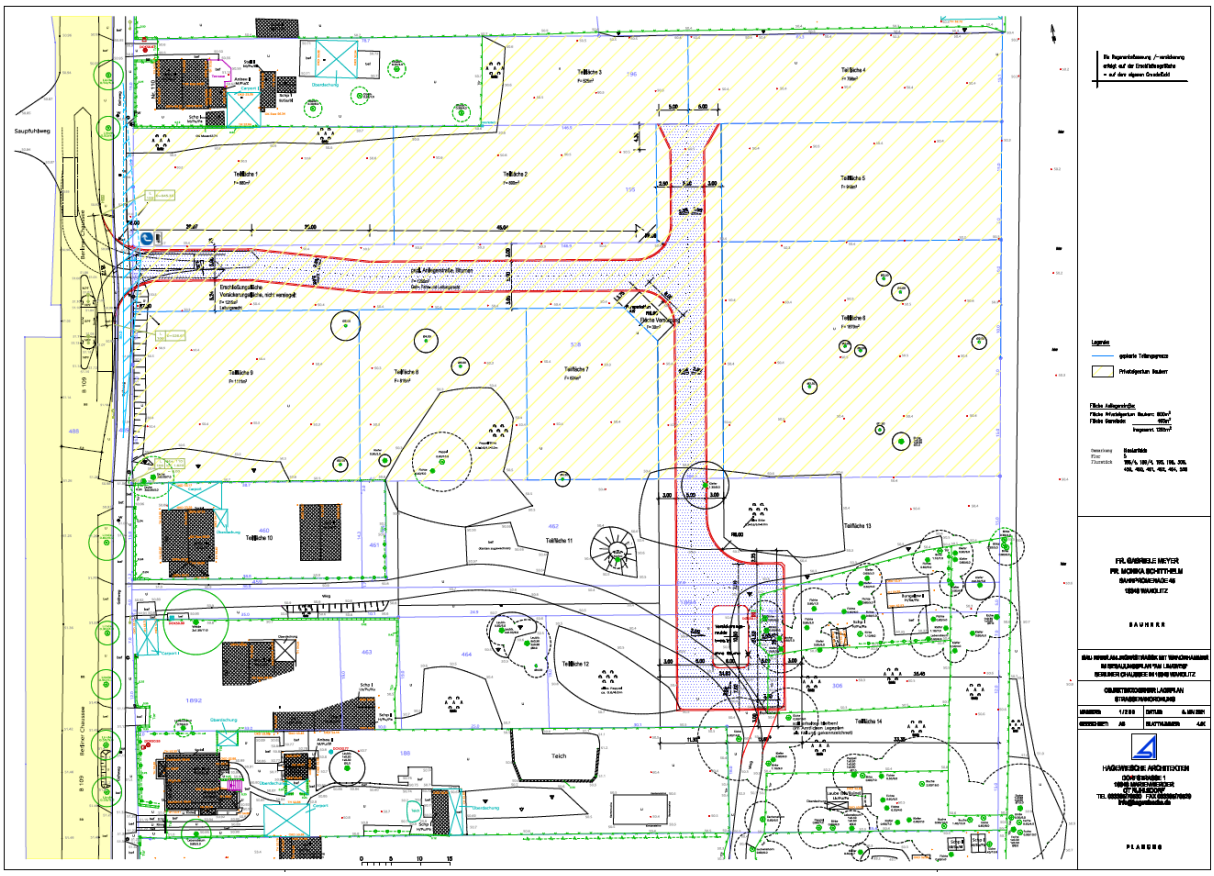


Abbildung: Straßenplanung (Stand Mai 2021)

Die Planstraße dient der Erschließung der unmittelbar anliegenden Baugrundstücke. Darüber hinaus verbessert der Anschluss an die südlich angrenzende Privatstraße die bislang unzureichende Erschließungssituation des südlich benachbarten Wohngebiets mit den Wohnhäusern Berliner Chaussee 5 bis 11.

Für die Planstraße wurde bereits durch ein Fachbüro eine Straßenplanung erarbeitet. Vorgesehen ist eine befestigte Fahrbahn mit einer Breite von 5,0 m zuzüglich Bankette, die der gemeinsamen Nutzung durch Fahrverkehr und Fußgänger dient. In den beidseitig der Fahrbahn angeordneten, jeweils 3,0 m breiten Randstreifen sind Entwässerungsmulden zur Ableitung des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Planstraße umfasst zudem einen Wendebereich, der unter Berücksichtigung der Anforderungen der RASt für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert ist. Südlich des Wendebereichs ist nach der derzeitigen Straßenplanung kein weiterer Ausbau vorgesehen; dort wird lediglich ein Anschluss an den bestehenden Erschließungsweg hergestellt. Die geplante Anliegerstraße ist in der Planzeichnung informativ dargestellt. Die konkrete Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan setzt die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Verkehrsregelnde Anordnungen (Beschilderung, Verkehrsberuhigung u.ä.) sind der Straßenverkehrsbehörde vorbehalten

und erfolgen bei der Realisierung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit der Gemeinde.

Wasser-/Abwasser, Löschwasserbereitstellung

Die zentralen Leitungsnetze für die Wasserver- und Abwasserentsorgung liegen in der Berliner Chaussee an. Da das Plangebiet durchschnittlich ca. 0,5 m unter dem Niveau der Berliner Chaussee liegt, ist in der Planzeichnung eine Fläche für Versorgungsanlagen / Abwasserpumpstation festgesetzt.

Mit Ausbau und der Ergänzung der Netze innerhalb des Plangebietes ist eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) sind die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 und W 331 zu erfüllen. Zur Sicherung der inneren Erschließung sind zwischen dem Bauträger und den Versorgungsbetrieben Verträge abzuschließen. Entsprechend den Vorgaben der Genehmigungsplanung für die Anliegerstraße (Genehmigung 04/2023, Nr. 2.1) ist ein Löschwasserbehälter mit min. 50.400 Liter Nutzvolumen geplant. Dieser soll nach aktuellem Planungsstand innerhalb der Wendeanlage untergebracht werden.

Niederschlagsentwässerung

Nach § 54 Brandenburgisches Wassergesetz ist Niederschlagswasser, sofern es nicht verunreinigt ist, zu versickern.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden in einem geotechnischen Gutachten[3] vom Januar 2018 anhand von zehn Sondierungen bis in Tiefen von 4,0 m bzw. 6,0 m unter Geländeoberkante (GOK) untersucht. Danach stehen oberflächennah bis in eine Tiefe von mindestens 2,0 m unter GOK Sande mit guten Versickerungseigenschaften an. Für die Böden im Plangebiet wurde ein Versickerungsbeiwert von 2×10^{-5} m/s ermittelt.

Im Rahmen eines Niederschlagsentwässerungskonzeptes[4] für die Planstraße wurde die Entwässerung der Verkehrsflächen über Mulden beziehungsweise über die belebte Oberbodenzone geprüft und nachgewiesen. Die hierfür erforderlichen Mulden sind in den beidseitig der Fahrbahn angeordneten, jeweils 3,0 m breiten Randstreifen vorgesehen.

Das auf den Wohngrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu bewirtschaften oder zu versickern; eine Ableitung auf das Straßengrundstück ist unzulässig. Aufgrund der günstigen Bodenverhältnisse und der vergleichsweise großzügigen Grundstücksflächen ist eine dezentrale Niederschlagsbewirtschaftung auf den Baugrundstücken grundsätzlich gut möglich.

---

[3] Geotechnischer Bericht Nr. 018041, Geoingenieurbüro Dr. Kossow GmbH, 01/2018

[4] Regenwasserversickerungskonzept "Anliegerstraße Am Linaweg", Dipl.-Ing. Knut Hempel, 08/2021

Breitbandausbau (nachrichtlich)

Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) vom 10.11.2016 hingewiesen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und insbesondere bei der Realisierung der Erschließungsanlagen ist der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend zu prüfen.

Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung herzustellen.

3.3. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zu einer menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Umweltschutzes und damit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende Geräuschimmissionen von Bedeutung:

- der Straßenverkehrslärm auf der Berliner Chaussee,
- der Gewerbelärm der im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Gewerbeansiedlungen (Kfz-Werkstätten, Betriebsgelände GALA-BAU, Erdenwerk, Baustofflager) sowie des Windparks Klosterfelde.

Um die zu erwartenden Schallimmissionen zu ermitteln, zu bewerten und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen abzuleiten, wurde im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplans ein Schallgutachten[5] erstellt. Auf dieser Grundlage wurden in den Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen, die dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

3.3.1. Straßenverkehrslärm

Relevante Verkehrslärmimmissionen gehen von der Berliner Chaussee aus, die als Landesstraße L 100 nicht nur Hauptverkehrsstraße innerhalb des Ortes ist, sondern auch eine Ortsverbindungsfunktion besitzt. Die innerhalb des Plangebiets vorgesehenen Straßen dienen demgegenüber ausschließlich dem Anliegerverkehr und verursachen daher nur geringe Immissionen, die im Weiteren nicht vertieft betrachtet werden.

[5] Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Klosterfeld, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH, 07.03.2026

Zur Beurteilung der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Diese ordnen den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen folgende Beurteilungspegel zu:

Orientierungswerte der DIN 18005

Gebietsnutzung	Orientierungswert tags	Orientierungswert nachts
allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50 dB(A)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind allgemeine Wohngebiete. Die für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte werden ergänzend herangezogen, da auch sie noch gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten und damit im Rahmen der planerischen Abwägung einen zusätzlichen Beurteilungsmaßstab darstellen. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist städtebaulich wünschenswert, um die mit der Eigenart des Baugebiets verbundene Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Allerdings ist der Belang des Schallschutzes in der bauleitplanerischen Abwägung als wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu berücksichtigen; die Abwägung kann bei Überwiegen anderer Belange auch zu einer Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm im westlichen Teil des Plangebiets überschritten werden. Dabei werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete an der Grenze des Bebauungsplans zur Berliner Chaussee am Tag um bis zu 8 dB(A) und in der Nacht um bis zu 12 dB(A) überschritten. Darüber hinaus wurde nachgewiesen, dass in Teilbereichen am Tag auch der für Mischgebiete geltende Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten wird. In diesen Bereichen sind Außenwohnbereiche nur zulässig, wenn geeignete schallmindernde Maßnahmen vorgesehen werden.

<u>Lärmschutzmaßnahmen</u>

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind für die betroffenen Baugrundstücke Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Grundsätzlich kommen aktive und passive Maßnahmen in Betracht. Dabei hat der aktive Schallschutz durch Maßnahmen an der Schallquelle, etwa durch Lärmschutzwände, Geschwindigkeitsbegrenzungen oder lärmarme Fahrbahnbeläge, grundsätzlich Vorrang vor passiven Maßnahmen am Ort der schutzbedürftigen Nutzung, etwa durch Schalldämmung der Außenbauteile oder eine lärmabgewandte Grundrissorientierung.

Vor Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen wurden daher aktive Maßnahmen zur Konfliktlösung geprüft. Untersucht wurde insbesondere die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Berliner Chaussee. Deren Realisierung würde jedoch zu erheblichen gestalterischen Beeinträchtigungen des Ortsbildes führen und kommt deshalb nicht in Betracht. Auch die Schaffung lärmrobuster Baustrukturen in Form einer weitgehend geschlossenen Gebäudeanordnung mit schallabgeschirmten Fassaden scheidet aus, da sich eine derart kompakte Bebauung nicht in die offene Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen würde. Ebenso wurde von einem Abrücken des

Baufeldes von der Berliner Chaussee abgesehen, da es erklärtes städtebauliches Ziel ist, mit der geplanten Bebauung die Bauflucht der bestehenden und benachbarten Wohnbebauung aufzunehmen. Eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h ist gemäß Lärmaktionsplanung nicht vorgesehen.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen im Ergebnis keine sachgerechte Konfliktlösung darstellen, wird den ermittelten Überschreitungen durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen beruhen auf den Ergebnissen des Schallgutachtens. Hierzu werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- zum Schutz von Außenwohnbereichen,
- zur Gewährleistung eines nächtlichen Innenpegels von 30 dB(A) in schutzbedürftigen Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden können, und
- zum erforderlichen Gesamt-Bauschalldämm-Maß der Außenbauteile.

Die einzelnen Festsetzungen werden in Kapitel 4.6 im Einzelnen dargestellt und begründet.

3.3.2. Gewerbelärm

Neben dem Straßenverkehrslärm sind auch die von gewerblichen Nutzungen ausgehenden Geräuschimmissionen zu berücksichtigen. Im Rahmen des Schallgutachtens wurden daher folgende Gewerbebetriebe bzw. gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebiets betrachtet:

- Kfz-Werkstatt / Gebrauchtwagenhandel / Abschleppdienst, Berliner Chaussee 1
- Kfz-Werkstatt / Karosseriebau Sven Neumann, Bernauer Weg 21b
- Erdenwerk Peters Erdbau (Gewerbestandort Bernauer Weg)
- Betriebsstandort für zwei Pflasterunternehmen (Gewerbestandort Bernauer Weg)
- GALABAU Fa. Schmidt (Gewerbestandort Bernauer Weg)
- Windpark Klosterfelde nordwestlich des Plangebiets

Darüber hinaus wurde für derzeit nicht genutzte Gewerbeflächen am Gewerbestandort Bernauer Weg für mögliche künftige Nutzungen ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² auf einer Fläche von ca. 6.000 m² berücksichtigt.

Die Lage der Emittenten ist – mit Ausnahme des Windparks – in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der Windpark befindet sich mehr als 1.200 m nordwestlich des Plangebiets.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung des Gewerbelärms ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Für allgemeine Wohngebiete gelten danach folgende Immissionsrichtwerte, die an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten sind:

55 dB(A) am Tag / 40 dB(A) in der Nacht

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt damit sowohl die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen gewerblichen Nutzungen als auch mögliche künftige Nutzungen auf derzeit nicht genutzten Gewerbeflächen. Die Berechnungen des Schallgutachtens zeigen, dass sowohl am Tag als auch in der Nacht die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Immissionskonflikte durch Gewerbelärm sind daher nicht zu erwarten. Schallschutzmaßnahmen aufgrund gewerblicher Geräuschimmissionen sind folglich nicht erforderlich.

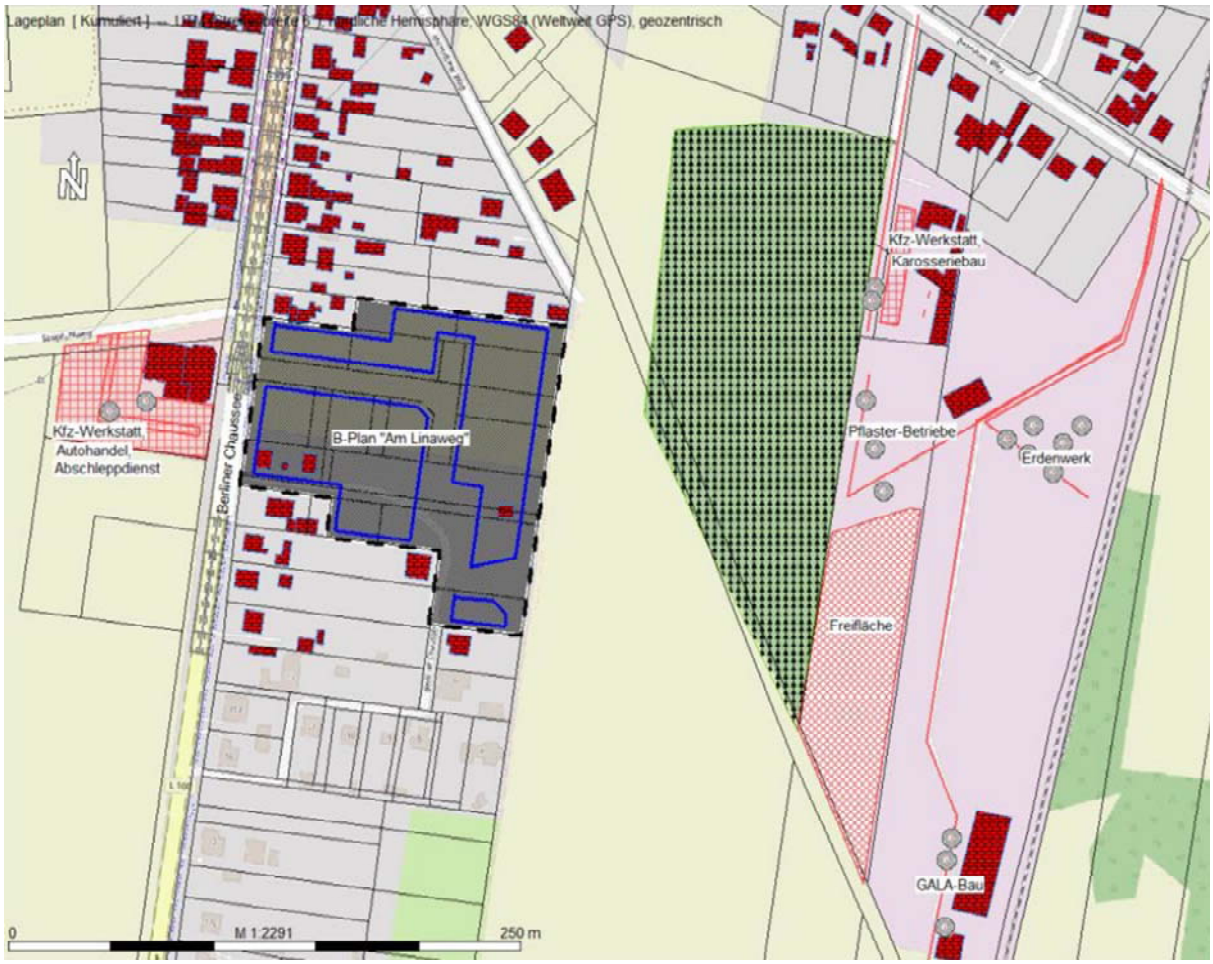


Abbildung: Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebietes

3.3.3. Schienenlärm

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von 260 m und mehr zur Bahnstrecke Berlin/Karow - Groß Schönebeck. Die Strecke wird zwischen 4:51 Uhr und 0:51 Uhr im Stundentakt pro Richtung befahren.

Nach dem vereinfachten Schätzverfahren der DIN 18005 liegt der Beurteilungspegel somit am nächstgelegenen Baufeld bei ca. 42,5 dB(A) tags und nachts. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten.

4. Planinhalt

4.1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2. Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO): In den WA sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

Begründung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht dem Planungsziel. Die Unzulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben sichert den Vorrang der Wohnnutzung und der Wohnruhe im Plangebiet.

4.2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschossflächenzahl – GFZ – festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.*

2.2. *Geschossigkeit (§ 16 Abs. 1 Satz 3. Und Abs. 4 BauNVO): In den WA sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.*

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ 0,25 und die Geschossflächenzahl GFZ 0,5 resultieren aus dem städtebaulichen Konzept. Die Nutzungskennziffern und die Geschossigkeit orientieren sich an der vorherrschenden Nutzungsstruktur im umliegenden Siedlungsgebiet.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO um bis zu 1,50 m überschritten werden.

3.2. Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten: In den WA ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Begründung:

Gemäß städtebaulichem Konzept sollen im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden. Daher wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Mit der Regelung zur Bauweise wird die Entwicklung einer offenen Siedlungsstruktur gesichert, wie sie in den angrenzenden Siedlungsgebieten vorzufinden ist.

Die parallel zur Berliner Chaussee verlaufende Baugrenze nimmt die Bauflucht der nördlichen und südlichen Bestandsbebauung auf. Das Zulassen geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Eingangsüberdachungen u.ä.) unterstützt eine individuelle Fassadengestaltung; da die Baugrundstücke mit durchschnittlich 800 bis 1.000 m² Größe geplant sind, sind nachbarschaftsrechtliche Beeinträchtigungen aus dieser Festsetzung nicht zu erwarten.

4.4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1. Im Plangebiet sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Begründung:

Wie bereits in Punkt 4.3 erläutert, sollen im Plangebiet ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichtet werden. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern genügt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielstellung nicht aus. Daher wurde ergänzend eine textliche Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen.

4.5. Festsetzungen zur Gestaltung/ Örtliche Bauvorschriften
(Gem. § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

5.1. Bei Doppelhäusern hat die Dachgestaltung (Dachform und –neigung sowie Material und Farbgebung) baugleich zu erfolgen.

5.2. Nebenanlagen: Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Berliner Chaussee) und den straßenseitigen Baugrenzen nicht zulässig.

Begründung:

Auch bei unterschiedlichen Bauherren innerhalb einer baulichen Anlage (Doppelhaus) soll eine erkennbare gestalterische Einheit gesichert werden.

Das städtebauliche Gesamtbild des Siedlungsbereiches (insbesondere des Plangebietes) von der öffentlichen Verkehrsfläche der Berliner Chaussee aus soll nicht durch Nebenanlagen geprägt werden.

4.6. Zufahrten und Zulässigkeit von Löschwasseranlagen innerhalb der Verkehrsfläche

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

6.1. Zufahrten: Die Zufahrt zu den bisher unbebauten Wohngrundstücken darf ausschließlich von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ aus erfolgen. Weitere nicht im Bestand vorhandene Zufahrten von der L 100 sind nicht zulässig.

6.2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind unterirdische Anlagen zur Löschwasserversorgung zulässig.

Begründung:

Zur Sicherung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 100 insbesondere im Ortseingangsbereich in Verbindung mit der vorhandenen Verkehrsinsel (Querungshilfe) ist die innere Erschließung der bisher unbebauten Wohngrundstücke über eine einzige neu herzustellende Straßenanbindung zu realisieren. Diese ersetzt die nicht leistungsfähige bisherige Erschließung über das Flurstück 189/4; dieses dient künftig lediglich der Erschließung der bisher bereits bebauten anliegenden Wohngrundstücke im Sinne der Bestandssicherung.

Gemäß der Genehmigung der geplanten Anliegerstraße (öffentliche Straßenfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) aus 04/2023 ist ein unterirdischer Löschwasserspeichen vorzusehen. In der Genehmigung ist dieser mit einem Nutzvolumen von 50.400 Liter angesetzt, dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren. Nach aktuellem Planungsstand soll dieser innerhalb der Wendeanlage untergebracht werden.

4.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Innerhalb der mit L1 bezeichneten Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche von Wohngebäuden nur in schließbarer Ausführung oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig (zum

Beispiel mit verschiebbaren/beweglichen Glaselementen ausgestatte Loggia oder Balkon).

Diese Maßgabe ist nicht zu erfüllen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass auf Grund der Abschirmung der geplanten Wohnhäuser oder die Bebauungsdämpfung durch benachbarte Gebäude oder durch ein Absenken der verkehrsbezogenen Schalleinwirkungen Schallimmissionsminderungen erreicht werden, die die Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete Außen nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche erlauben.

7.2 Innerhalb der mit L1 und L2 bezeichneten Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zum Schutz vor Verkehrslärm bei schutzbedürftigen Räumen, die auch zum Schlafen genutzt werden können, durch geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen, dass bei teilgeöffnetem Fenster ein nächtlicher Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Ausgenommen von der Regelung sind Schlafräume, deren Fenster auf der von der Berliner Chaussee abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.

Diese Maßgabe ist nicht zu erfüllen, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass auf Grund der Selbstabschirmung der geplanten Wohnhäuser oder die Bebauungsdämpfung durch benachbarte Gebäude oder durch ein Absenken der verkehrsbezogenen Schalleinwirkungen Schallimmissionsminderungen erreicht werden, die die Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete Außen nach DIN 18005 für Verkehrsgeräusche an den maßgeblichen Immissionsorten erlauben.

7.3 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Baufeldern 1 und 2 bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße ($R'_{w, ges}$) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2 „Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

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

mit L_a = maßgeblicher Maßgebliche Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2; 2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind dem Schallgutachten „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Linaweg“ der Gemeinde Wandlitz, Ortsteil Klosterfelde durch

Anlagengeräusche und Geräusche von öffentlichen Verkehrsflächen“ vom 07.03.2026 zu entnehmen, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Begründung:

Aufgrund der im Schallgutachten ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (siehe hierzu auch Kapitel 3.3) werden für das Plangebiet verschiedene Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese werden nachfolgend erläutert.

Zu Festsetzung 7.1

In den Baufeldern 1 und 2 werden bis zu einem Abstand von etwa 11 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. 16 m zur Fahrbahnkante der L 100 am Tag nicht nur die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete, sondern auch der für Mischgebiete geltende Orientierungswert von 60 dB(A) überschritten. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens sind in diesem Bereich (Fläche L1) Außenwohnbereiche daher nur zulässig, wenn zum Schutz wohnungsbezogener Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien und Terrassen geeignete schallmindernde Maßnahmen vorgesehen werden.

Die textliche Festsetzung 7.1 regelt deshalb, dass Außenwohnbereiche nur in schließbarer Ausführung oder mit anderen baulichen Maßnahmen gleicher Wirkung zulässig sind, etwa als mit verschiebbaren bzw. beweglichen Glaselementen ausgestattete Loggien oder Balkone.

Von den festgesetzten Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden. Dies kann insbesondere aufgrund der Abschirmung durch die geplanten Gebäude, durch die Bebauungsdämpfung benachbarter Gebäude oder durch eine Minderung der verkehrsbedingten Schalleinwirkungen der Fall sein.

Zu Festsetzung 7.2

Innerhalb der mit L1 und L2 bezeichneten Flächen werden in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) überschritten; nach Schallgutachten beträgt die Überschreitung an der Grenze des Bebauungsplans zur Berliner Chaussee bis zu 12 dB(A). Zum Schutz schutzbedürftiger Räume, die auch zum Schlafen genutzt werden können, sind daher besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die textliche Festsetzung 7.2 regelt deshalb, dass durch geeignete Fensterkonstruktionen sicherzustellen ist, dass bei teilgeöffnetem Fenster ein nächtlicher Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Ein Innenpegel von 30 dB(A) nachts ist in der Rechtsprechung und der darauf aufbauenden fachlichen Planungspraxis als Maßstab für ein weitgehend störungsfreies Schlafen anerkannt.

Die Festsetzung trägt zugleich dem Umstand Rechnung, dass Schlafräume auch während der Nacht in einer Weise nutzbar bleiben müssen, die den Wohnbedürfnissen der

Bewohner entspricht. Dazu gehört nicht nur die Möglichkeit der Belüftung, sondern auch das Wohnen und Schlafen bei teilgeöffnetem Fenster zur Außenwahrnehmung. Der Berliner Leitfaden zum Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung hebt insoweit hervor, dass das Wohnen bei teilgeöffnetem Fenster zur allgemeinen Erwartungshaltung der Bevölkerung gehört und dass sich rund 75 % der Befragten zumindest stark belästigt fühlen würden, wenn sie die Fenster wegen des Lärms schließen müssten.

Da eine nächtliche Stoßlüftung keine gleichwertige Alternative darstellt, sollen die festgesetzten Maßnahmen gewährleisten, dass bei teilgeöffnetem Fenster sowohl eine angemessene Belüftung als auch ein hinreichender Schutz vor verkehrsbedingten Lärmeinwirkungen möglich bleiben. Der Berliner Leitfaden weist ferner darauf hin, dass die Fensterlösungen in diesen Fällen sowohl eine Belüftung ermöglichen als auch im teilgeöffneten Zustand noch eine ausreichende Schalldämmung sicherstellen sollen.

Auf den von der Berliner Chaussee abgewandten Gebäudeseiten ist infolge der Selbstabschirmung der geplanten Gebäude regelmäßig von einer deutlich geringeren Lärmbelastung auszugehen. Daher sind Schlafräume, deren Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet sind, von der Verpflichtung zu besonderen Fensterkonstruktionen ausgenommen. Von den festgesetzten Maßnahmen kann ferner abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete außen eingehalten werden.

Zu Festsetzung 7.3

Die Festsetzung 7.3 sichert den erforderlichen baulichen Schallschutz gegen Außenlärm für schutzbedürftige Aufenthaltsräume in den Baufeldern 1 und 2. Hierzu werden bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt, die nach DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:2018 in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel und von der Raumart zu ermitteln sind. Die Festsetzung dient dazu, trotz der Verkehrslärmbelastung innerhalb der Gebäude gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe der DIN 4109-2:2018 zu führen. Dabei sind insbesondere die Korrektur der Verhältnisse von Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 zu berücksichtigenden Sicherheitsbeiwerte zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel sind dem Schallgutachten zu entnehmen. Danach ergeben sich im Plangebiet, insbesondere an den Baugrenzen entlang der Berliner Chaussee (L 100), maßgebliche Außenlärmpegel von bis zu 72 dB(A).

Von den im Schallgutachten zugrunde gelegten maßgeblichen Außenlärmpegeln (L_a) kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die dem Gutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

4.8. Wasserrechtliche Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

8.1. Unbelastetes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist auf den privaten Baugrundstücken auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

8.2. Unbelastetes Niederschlagswasser von Straßenflächen ist über offene Mulden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zu versickern.

Begründung:

Die Festsetzungen resultieren aus der entsprechenden gesetzlichen Regelung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Durch die Übernahme in den Bebauungsplan soll die Verpflichtung aus dem Wassergesetz und die Bedeutung auch für die daraus resultierende Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt unterstrichen werden. So wird unbelastetes Niederschlags-wasser dem Wasserkreislauf vor Ort zugeführt. Bei der Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche ist die Anlage offener Versickerungsmulden bereits berücksichtigt bzw. durch das Niederschlagswasserkonzept[6] ermittelt worden.

Eine Einleitung von Oberflächenwässern in Entwässerungsanlagen der Landesstraße (L100) ist nicht zulässig.

4.9. Festsetzungen der Grünordnung und der Landschaftspflege
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a+b BauGB)

9.1 Für die Befestigung privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken sind wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden; Betonunterbau, Asphalt, Folien u.ä. sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

9.2. Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen

9.3. Je angefangene 150 m² überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 bzw. sind 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 auf den Baugrundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Durch Erhalt von Bestandsbäumen (Laubbäume oder Bäume der Gattungen Kiefer, Lärche und Eibe) wird diese Pflanzbindung im Verhältnis 1:1 gemindert. Die Pflanzungen haben von folgender Qualität zu sein: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3xv., mit Drahtballierung, regionaler Ursprung oder Solitär, Breite 100-150 cm, Höhe 300-350 cm, 3xv., mit Drahtballierung, regionaler Ursprung.

—

[6] Regenwasserversickerungskonzept "Anliegerstraße Am Linaweg", Dipl.-Ing. Knut Hempel, 08/2021

9.4. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 10 Laubbäume der Art Acer campestre – Feldahorn (Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3xv mit Drahtballierung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen allgemein dem Erhalt und Weiterentwicklung eines „durchgrünten Charakters“ des gesamten Siedlungsbereiches, dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen und dem nachhaltigen Erhalt raumprägender Großgehölze zur besseren Einbindung in den Landschaftsraum. Dabei wird enger Bezug auf die Baumschutzsatzung der Gemeinde genommen.

Durch wasser- und luftdurchlässige Bauweisen bei der Herstellung von Wegen und Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken wird der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen gemindert.

Die detaillierte Festsetzung der Art und des Umfanges der Pflanzung von Großgehölzen im Bereich der künftigen Anliegerstraße unterstützt die städtebaulich wirksame Gliederung des Plangebietes und nimmt Bezug auf die vorhandenen raumprägenden Bestandsgehölze im südlichen Teil des Plangebietes.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Baumschutzsatzung der Gemeinde im gesamten Plangebiet anzuwenden sein (auch in den bisher dem Außenbereich zuzurechnenden Gebietsteilen). Die nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume und Sträucher sind informativ in der Planzeichnung dargestellt. Zudem wurde ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, die geschützten Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei baubedingten und unvermeidbaren Abgängen von geschützten Bestandsbäumen infolge der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Ausgleich nach Befreiung/Genehmigung gemäß § 6 der Baumschutzsatzung der Gemeinde erfolgen muss.

Weiterhin enthält die Planzeichnung artenschutzrechtliche Hinweise. Danach sind zum Schutz von Nestern und Gelegen von Vögeln Maßnahmen zur Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02., durchzuführen.

Darüber hinaus sind vor Abriss- oder Fällarbeiten Gebäude bzw. Bäume durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen dauerhafter oder regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen zu kontrollieren. Werden entsprechende Fortpflanzungsstätten festgestellt, sind die weiteren Maßnahmen vor Durchführung des Eingriffs mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Erforderlichenfalls sind geeignete Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, insbesondere das Anbringen geeigneter Nisthilfen oder Ersatzquartiere im räumlichen Zusammenhang. Auf eine fachgutachterliche Kontrolle kann verzichtet werden, sofern die untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass hierfür kein Erfordernis besteht.

Diese Maßnahmen sind aufgrund fehlenden Bodenbezuges kein planungsrechtlicher Festsetzungsgegenstand (§ 9 BauGB). Einzelheiten zu den Vermeidungs- und

Minderungsmaßnahmen des Eingriffs in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht beschrieben.

Darüber hinaus enthält die Plankarte einen Hinweis, dass die Durchführung aller in der Umweltprüfung ermittelten und im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) in einem städtebaulichen Vertrag gesichert wird. Sollten bei Satzungsreife des Bebauungsplanes aus objektiven Gründen keine konkreten Maßnahmen zum Ausgleich der Flächenversiegelung benannt werden können, sichert die Ausgleichszahlung gemäß HVE Brandenburg die alternative Durchführung von A+E-Maßnahmen innerhalb der Gemeinde / der naturräumlichen Großeinheiten. (vgl. Umweltbericht Kap. 4.4)

5. Städtebauliche Kennzahlen – Flächenbilanz

Flächenbilanz	Bestand		Planung							
	Plangebiet		Wohnbauflächen (WA)		Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“		Versorgungsfläche		Gesamt	
	m²	%	m²	% (1)	m²	% (1)	m²	% (1)	m²	% (1)
Gesamt, davon	17.295	100,0 %	14.549	84,1 %	2.716	15,7%	30	0,2 %	17.295	100,0 %
Privateigentum	11.190	64,7 %	9.412	54,4 %	--	--	--	--	9.412	54,4%
Eigentum Gemeinde Wandlitz	6.105	35,5 %	5.137	29,7 %	2.716	15,7%	30	0,2 %	7.883	45,6%
Überbaubare Flächen GRZ I (2)			3.637 m²							
Überbaubare Flächen GRZ II (3)			5.456 m²							

(1) *Anteil an Gesamtfläche Plangebiet*

(2) *Die GRZ I entspricht der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25.*

(3) *Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ I) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden. Die insgesamt zulässige Grundflächenzahl einschließlich dieser Überschreitung wird als GRZ II bezeichnet.*

6. Belange des Umweltschutzes

6.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Das Baugesetzbuch benennt im § 1 Abs. 6 Pkt. 1 bis 11 die Kriterien, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

Die genannten Kriterien in Pkt. 1. „...allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ und Pkt. 7. „... Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...“ bilden dabei den allgemeinen Untersuchungsrahmen für die Wechselwirkungen von Mensch und Umwelt.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“ zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das Plangebiet ist anthropogen vorgeprägt. Vorherrschend sind im nördlichen Teilgebiet artenarme Grünlandbrachen, die nach Süden hin zunehmend mit Baumgruppen besetzt sind, sowie Gartenbrachen.

Mit der Bebauung des Plangebietes werden die nördlich und südlich gewachsenen Siedlungsteile verbunden, ohne dass eine Ausdehnung der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum erfolgt. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen im Sinne von

- Naturschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines NSG
- Landschaftsschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG
- Natura-2000-Gebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder direkt angrenzend zu FFH-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten.

6.2. Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen (Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB) eine Umweltprüfung bezogen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes vorzunehmen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Information und Behördenbeteiligung eingegangenen Hinweise bezüglich des erforderlichen Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung (scoping) eingegangenen Hinweise (vorrangig von der Unteren Natur-

schutzbehörde) wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere die differenzierte Bewertung des Eingriffs im städtebaulichen „Innen- bzw. Außenbereich“, die Anwendung der kommunalen Baumschutzsatzung und die Präzisierung der Festsetzungen von Pflanzbindungen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2a BauGB im beiliegenden Umweltbericht dargelegt; sie wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Der Umweltbericht (Planstand 22.07.2026) der UBB Umweltvorhaben Dr. Klaus Möller GmbH, Berlin bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

7. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan „Am Linaweg“ wird die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ergänzung und Fortentwicklung der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche der Ortslage von Klosterfelde schaffen. Die geplante Bebauung einer weitgehend anthropogen geprägten Fläche mit Eigenheimen entspricht in Art und Raumproportionen dem städtebaulichen Umfeld. Sie dient der Abdeckung des anhaltend hohen Wohnungsbedarfes in der Gemeinde Wandlitz.

Die Verkehrserschließung durch eine öffentliche Anliegerstraße mit einer Ein-/Ausfahrt an der Berliner Chaussee ermöglich die gesicherte Erschließung des Plangebietes sowie der südlich angrenzenden Bereiche.

Es werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen in Anspruch genommen.

Im Umweltbericht sind die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung dargestellt. Zusammenfassend wird im Umweltbericht festgestellt, dass sich die geplante Ergänzung der Wohnbebauung in das Landschaftsbild und die städtebauliche Struktur einfügt. Die festgestellten und bilanzierten Auswirkungen auf den Umweltzustand können kompensiert werden.

Der Vorhabenträger hat die Kosten der Planung einschließlich des Bebauungsplanverfahrens übernommen.

Zur Sicherung der Kosten und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie der auf Grundlage der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zwischen der Gemeinde Wandlitz und dem Vorhabenträger in einem städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

8. Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wandlitz hat am 16.05.2019 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2019-0574 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Am Linaweg“ im Ortsteil Klosterfelde beschlossen.

Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde (Nr. 18/2019 vom 27.11.2019) bekanntgemacht.

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09.12.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung durch Zusendung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung sowie des Entwurfes des Umweltberichtes beteiligt; um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde gebeten.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ (Planstand 10/2019) bestehend aus der Planzeichnung -Teil A-, den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung sowie dem Entwurf des Umweltberichtes unterrichtet.

Die öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 06.12.2019 bis 20.12.2019 stattgefunden.

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

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 03.12.2020 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2020-0234 den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ in der Planfassung vom Juli 2020 bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes gebilligt und die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 14.01.2021 durch Zusendung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ (Planstand 07/2020) bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes beteiligt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ in der Planfassung vom Juli 2020 bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes hat in der Zeit vom 18.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 stattgefunden.

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am 18.03.2021 mit Beschluss-Nr. BV-GV/2021-0320 die zum Vorentwurf und Entwurf vom Juli 2020 vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen.

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

Die Gemeindevertretung Wandlitz hat in ihrer Sitzung am ..... mit Beschluss-Nr. ..... den 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ in der Planfassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes gebilligt und die Durchführung der erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit, Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Behördenbeteiligung) beschlossen.

Der Auslegungsbeschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekanntgemacht.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom ..... durch Zusendung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ (Planstand .....) bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes erneut beteiligt.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 2. Entwurf

Die erneute öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes „Am Linaweg“ in der Planfassung vom ..... bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- , den textlichen Festsetzungen -Teil B- und der Begründung einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

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 den Bebauungsplan „Am Linaweg“ 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 den Bebauungsplan „Am Linaweg“ 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.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung 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]).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl. I/26, [Nr. 20]).

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)