

**Stadt Wildau**

**Begründung**

**zu der 12. Änderung des  
Bebauungsplans  
"Schwermaschinenbau-Gelände"  
(Allgemeinbildende Schule)**

Entwurf vom 12. April 2024

**Planungsträgerin**

Stadt Wildau

Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

**Planverfasser**

SR • Stadt- und Regionalplanung

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

**Planungsträger:** Stadt Wildau  
(Landkreis Dahme-Spreewald)  
Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

**Ansprechpartnerin:** Frau Langer  
Bauverwaltung/ Facility Management  
Tel.: 03375 - 5054-22  
E-Mail: m.langer@wildau.de

**Planverfasser:** SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Homepage: www.sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
B.Sc. Pauline Henning

Umweltplanung

EDEL-PROJEKT GbR – Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung  
Altstadt 10, 15517 Fürstenwalde/Spree  
Tel.: 03361 – 376 586  
E-Mail: kontakt@edel-projekt.de  
Homepage: www.edel-projekt.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Petra Edel und  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt André Ede

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.3 Beschleunigtes Verfahren	7
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>8</b>
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
<b>3. Planungsbindungen</b>	<b>8</b>
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplanung	8
<b>4. Planungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
<b>5. Planinhalt</b>	<b>9</b>
5.1 Fläche für den Gemeinbedarf	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.4 Erschließung	10
5.5 Flächenbilanz in Hektar	10
<b>6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>11</b>
<b>7. Verfahren</b>	<b>13</b>
7.1 Aufstellungsbeschluss	13
7.2 Billigungsbeschluss Entwurf	13
7.3 Beteiligung der Behörden	13
7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit	13
7.5 Satzungsbeschluss	13

<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>14</b>
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
1. Geänderte textliche Festsetzungen	15
2. Unveränderte textliche Festsetzungen	15

## 1. Einführung

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" vom 29. Januar 2002, der seit dem 4. Juli 2002 rechtskräftig ist und für diesen Bereich mit Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2006 geändert wurde (2. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände").

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des früheren Schwermaschinenbau-Geländes, in dem Plangebiet befindet sich das Schulungszentrum "Technische Akademie Wuppertal e.V." (TAW). Von der geplanten Änderung sind folgende Flurstücke der Flur 10 der Gemarkung Wildau betroffen: 197/1, 474, 476, 513, 515 und 517 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden durch eine Waldfläche,
- im Osten durch die Straße Hochschulring,
- im Süden durch die Bergstraße sowie
- im Westen durch die Eichstraße.

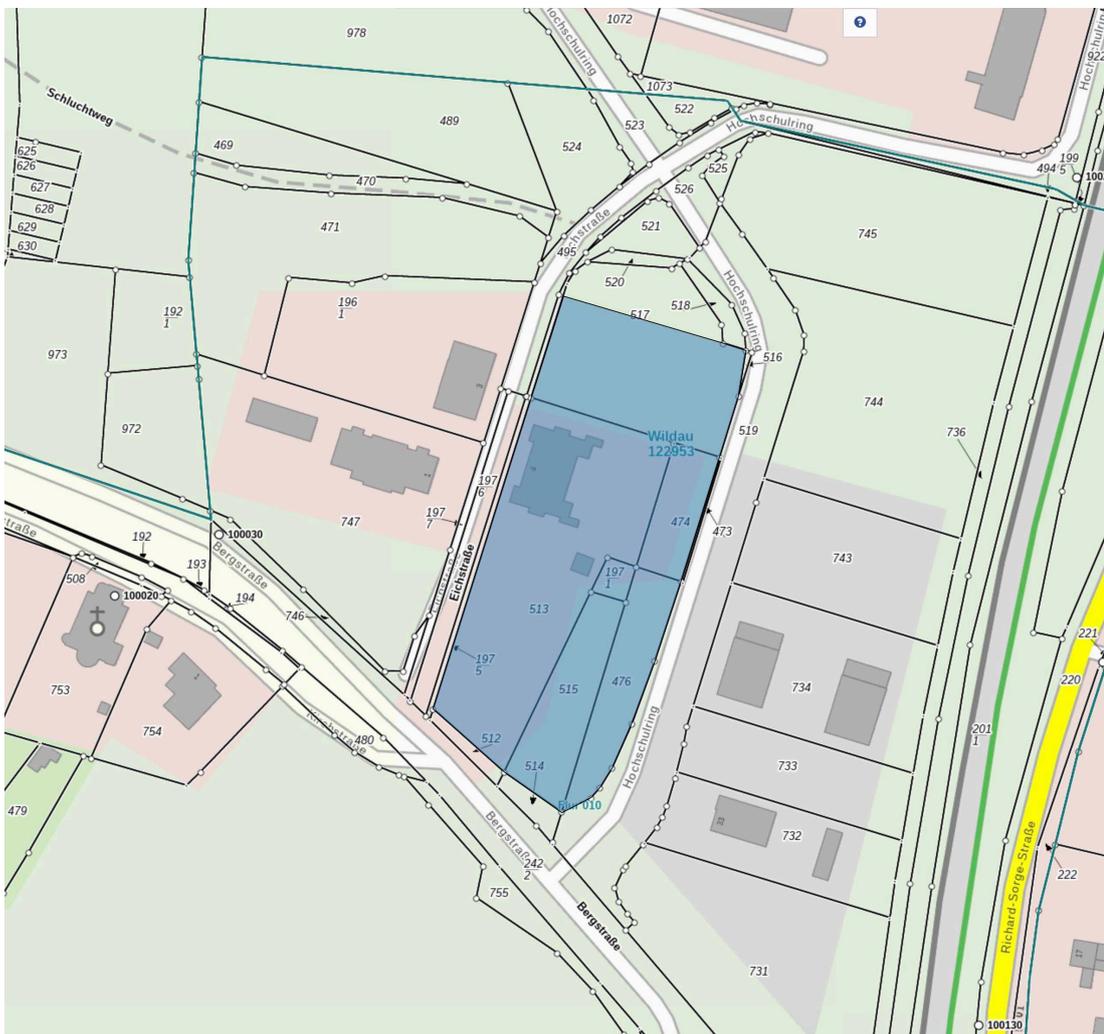


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich

- westlich die Privatschule "Villa Elisabeth",
- nördlich die Technische Hochschule Wildau,
- östlich Gewerbebetriebe und
- südlich Grün- und Waldflächen sowie eine Kirche.

Der räumliche Geltungsbereich der 12. Änderung umfasst eine Größe von 0,96 Hektar.

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das zuvor von einer Schulungseinrichtung genutzte Grundstück Eichstr. 4 wird seit dem Jahr 2023 durch die Waldorfschule genutzt. Aufgrund der Nachfrage sollen auf dem Grundstück eine Kindertagesstätte und ein Schulerweiterungsbau errichtet werden. Das Ziel sind 13 Klassen à 25 Schüler/innen und 40 bis 50 Kindergartenplätze.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" lassen die Nutzung als Allgemeinbildende Schule nicht zu. Im Ursprungs-Bebauungsplan ist für die Flächen des Änderungsbereiches die Sondernutzung "Weiterbildung, Lehre, Forschung" als ergänzende Nutzung der Technischen Hochschule vorgesehen. Die Zulässigkeit ist damit nicht gegeben.

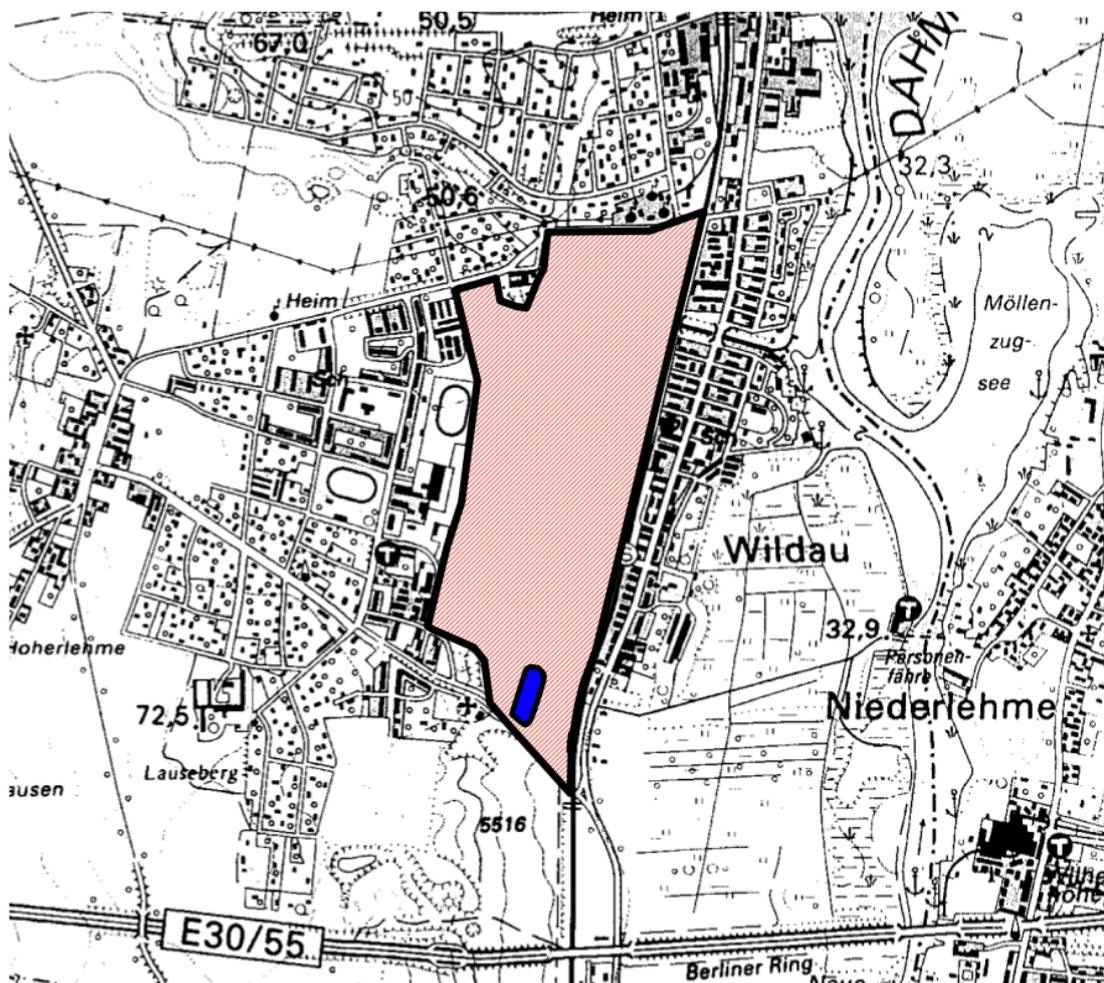


Abb. 2: Überlagerung Ursprungs-Bebauungsplan mit 12. Änderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Ansiedlung einer Allgemeinbildenden Schule gewährleistet werden.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Wildau beabsichtigt, den Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände" für den Bereich der Allgemeinbildende Schule gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dies ist zulässig, da sich der Änderungsbereich innerhalb einer Siedlungsfläche befindet, der Nachverdichtung dient und da sich die zulässige Grundfläche durch die 12. Änderung im gesamten Plangebiet nicht erhöht. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die vorangegangenen Änderungsverfahren nach § 13a BauGB nicht überschritten:

Tab. 1: Übersicht über die Erhöhung der zulässigen Grundfläche in den bisherigen Änderungsverfahren im Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände"

Änderungen nach § 13a BauGB	GRZ alt	GRZ neu	zusätzliche Versiegelung
3. Änderung (Feuerwehr, Bauhof)	-	-	3.990 m <sup>2</sup>
4. Änderung (ehem. Gärtnerei)	0,4	0,6	4.900 m <sup>2</sup>
5. Änderung (ZLR II)	-	1,0	1.200 m <sup>2</sup>
7. Änderung (Erweiterung Schule)	0,4	0,4	0 m <sup>2</sup>
8. Änderung	0,6	0,5 / tlw. 0,75	0 m <sup>2</sup>
9. Änderung	0,6	0,6	0 m <sup>2</sup>
10. Änderung	-	-	0 m <sup>2</sup>
11. Änderung	0,8	0,8	0 m <sup>2</sup>
			<b>10.090 m<sup>2</sup></b>

Die weiteren, in § 13a BauGB genannten Anwendungsvoraussetzungen liegen vor: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von der Erarbeitung eines Umweltberichtes (§ 2 a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4 c BauGB) abgesehen.

Dennoch sind im Bebauungsplan die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

Im räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung befindet sich das denkmalgeschützte zweigeschossige Gebäude Eichstr. 4, das zu Planungsbeginn von der "Technischen Akademie Wuppertal e.V." (TAW) genutzt wurde. Auf den Freiflächen befindet sich eine befestigte Stellplatzanlage.

### **2.2 Erschließung**

Das Grundstück wird durch die Eichstraße erschlossen, die von der Straße Hochschulring abgeht und als Stichstraße im Süden an der Bergstraße endet. Die Durchfahrt zu der Bergstraße ist für den Kfz-Verkehr gesperrt, seitdem die Südanbindung (Hochschulring) eröffnet worden ist.

Die Versorgungsmedien Gas, Wasser, Abwasser und Strom liegen an.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von der 12. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet der 12. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände". Vorhaben sind hier gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. In dem geltenden Bebauungsplan, der für diesen Bereich mit Satzungsbeschluss vom 20. Juni 2006 geändert wurde (2. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände") ist ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Weiterbildung, Lehre, Forschung" festgesetzt.

### **3.2 Raumordnung und Landesplanung**

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Der LEP HR ist am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Das Plangebiet befindet sich gemäß Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Gemäß Ziel 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Stadt Wildau ist gemäß Ziel 3.6 LEP HR als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Schönefeld festgelegt. Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

Am 10. Juli 2015 ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wildau in der Fassung vom 22. August 2014 durch öffentliche Bekanntmachung wirksam geworden. Für das Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans stellt der FNP eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Lehre, Forschung" dar.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Der Bebauungsplan verfolgt die Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer allgemeinbildenden Schule, Errichtung von Gebäuden für Schule und Kindertagesstätte.
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem FNP entwickelt werden. Der FNP wird gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Fläche für den Gemeinbedarf**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplans Schwermaschinenbau-Gelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule, Kita" festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert die bestehenden und beabsichtigten Nutzungen. Die bisherige Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für Weiterbildung, Lehre und Forschung (SO-WLF) lässt die Ansiedlung und geplante Entwicklung des Schulstandortes nicht zu. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem Schul- und dem Kindergartenbetrieb dienen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Flächen für den Gemeinbedarf sind keine Baugebietsflächen im Sinne der Baunutzungsverordnung. Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht zwingend erforderlich. Um aber die städtebauliche Ordnung an dieser Stelle zu gewährleisten, werden dennoch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird hier gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Bauweise bestimmt.

Für den Änderungsbereich wird unverändert eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Somit ist rechnerisch eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei höchstens drei, die Geschossflächenzahl liegt weiterhin bei 1,2. Die Bauweise ist offen.

### **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Für das Baugebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Baugrenzen gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO dürfen durch Gebäude nicht überschritten

werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Umfang kann zugelassen werden. Nebenanlagen und Erschließungsanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Baugrenze hat einen Abstand von 3,3 m von der westlichen Grundstücksgrenze, der sich aus dem denkmalgeschützten Gebäude Eichstr. 4 ergibt und einen Abstand von 5,0 m von der östlichen Grundstücksgrenze. Im Süden liegt die Baugrenze nicht parallel zu der Grundstücksgrenze, da sich hier eine Fläche zur Erhaltung von Gehölzen bis zur Bergstraße anschließt.

#### 5.4 Erschließung

An der südlichen Grundstücksgrenze wird der bereits festgesetzte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für diesen Änderungsbereich übernommen.

#### 5.5 Flächenbilanz in Hektar

Fläche	geltender Bebauungs- plan	Änderung des Bebau- ungsplans	Differenz
Fläche für den Gemeinbedarf	0,00	0,96	+ 0,96
Sonstiges Sondergebiet	0,96	0,00	- 0,96
<b>Summe</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,00</b>

## **6 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **Eingriffsbewertung**

Die 12. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Auswirkungen der einzelnen Änderungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft stellen sich wie folgt dar:

Die Bewertung der Konflikte bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen im Bebauungsplan. Eingriffe, die bereits im genehmigten Bebauungsplan geregelt wurden, sind nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens.

### **Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird von Sonstigen Sondergebiet SO-WLF "Weiterbildung, Lehre, Forschung" in Fläche für den Gemeinbedarf "Schule, Kita" geändert. Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich nicht.

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über die bereits im vorhandenen Bebauungsplan ermittelten hinausgehen.

#### **Zum Erhalt festgesetzte Bäume**

##### **Begründung**

Die Nutzung des Grundstücks soll durch die Festsetzung von Bäumen zum Erhalt nicht über die Maße eingeschränkt werden. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung ändert die Ansprüche an die Nutzung des Grundstücks.

In der geänderten Planfassung werden drei bisher zur Erhaltung festgesetzte Laubbäume nicht mehr festgesetzt. Diese Bäume unterliegen jedoch weiterhin dem Schutz der "Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau" vom 26. Februar 2013. Gemäß § 2 bezieht sich der räumliche Geltungsbereich auch auf die Geltungsbereiche von Bebauungsplänen der Stadt Wildau. Geschützt sind alle Laub- und Nadelbäume ab einem Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m.

Da die Bäume nicht mehr zum Erhalt festgesetzt sind, kann eine Ausnahme oder Befreiung vom Verbot der Schädigung oder Beseitigung der geschützten Bäume im Rahmen eines baurechtlichen Verfahrens beantragt werden. Es ist festgelegt, dass im Falle der Beseitigung der geschützten Bäume gemäß § 7 der Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung vorzunehmen oder gemäß § 8 der Baumschutzsatzung eine Ersatzzahlung zu leisten ist.

Die betroffenen Laubbäume weisen aktuell einen Stammumfang von ca. 80 cm, ca. 95 cm und ca. 105 cm auf. Je 50 cm Stammumfang ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum mittlerer Baumschulenqualität mit mindestens 14 cm StU als Ersatz zu pflanzen. Alle drei Bäume weisen leichte Schäden in Krone und Stamm auf. Damit mindert sich der Ersatz um 25 %. Nach aktuellem Zustand sind 6 Laubbäume als Ersatz

zu pflanzen, eine dreijährige Anwachspflege zu gewährleisten und dauerhaft zu erhalten.

Der tatsächliche Ersatzbedarf regelt sich nach den Gegebenheiten zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages und dem Bescheid der Genehmigungsbehörde.

Der Eingriff wird nach Maßgabe der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

#### **Einfügen von Maßen und Begradigung der Baugrenze**

Diese Änderungen dienen der Klarstellung der Planungsabsicht. Sie führen nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

#### **Nachrichtliche Übernahme**

Das Bestandsgebäude Eichstr. 4 wurde in die Denkmalliste des Landes Brandenburg aufgenommen. Es wird mit einem D gekennzeichnet. Das führt zur Änderung der nachfolgenden textlichen Festsetzung.

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Vorhaben ist gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist und des Gesetzes über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr. 7], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 nicht UVP-pflichtig.

Durch die Bebauungsplan-Änderung werden keine Größen- oder Leistungswerte geändert, die eine unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erreichen oder überschreiten. Da durch die Änderungen die bereits festgesetzte bauliche Nutzung nicht erweitert wird, werden keine zusätzlichen erheblichen nachteiligen oder andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen.

Da für diesen Bebauungsplan keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wird kein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB in die Begründung aufgenommen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am ..... den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" gefasst.

### **7.2 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am ..... den Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... gebilligt.

### **7.3 Beteiligung der Behörden**

Mit Schreiben vom ..... sind ..... Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum ..... gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben ..... eine Stellungnahme abgegeben.

### **7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht, parallel dazu wurden die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung ..... Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### **7.5 Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am ..... die 12. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

## 8. Rechtsgrundlagen

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

**BauNVO** (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.

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18) geändert worden ist.

**PlanZV** (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Neue, gestrichene oder geänderte textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen gelten für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung mit Änderungen fort (die Änderungen sind unterstrichen, Streichungen sind ~~durchgestrichen~~):

1. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf "Schule, Kita" sind Gebäude und bauliche Anlagen zulässig, die dem Schul- und Kindergartenbetrieb dienen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 2.7 In den Sonstigen Sondergebieten und in den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau und Fugenverguss sind unzulässig. Ausnahmsweise können Flächen, die dem Anlieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 2.9 In den Sonstigen Sondergebieten und in den Flächen für Gemeinbedarf mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,5 ist pro 500 qm Grundstücksfläche ein für das Gebiet standortgerechter Baum mit der Pflanzqualität "dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12 bis 14 cm" zu pflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie erhalten werden, und die für Begrünung von Stellplätzen auf dem Grundstück durchgeführten Baumpflanzungen einzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 3.2 Innerhalb der genannten Bereiche werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die dem Hochschulring, der Eichstraße, der Querstraße, der Ludwig-Witthöft-Straße oder der Bahnfläche zugewandt sind, die folgenden resultierenden bewerteten Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  als Mindestmaße festgesetzt. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

Baugebiet	$R'_{w,res}$ [dB]	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Unterrichtsräume	Aufenthaltsräume in Büros
SO-TFH-4	40	35
SO-WFV	40	35
<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>	40	35

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 2. Unveränderte textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzungen gelten für den räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung unverändert fort:

- 1.3.2 Ein Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baulinien und Baugrenzen ist an den den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Fläche D zugewandten Seiten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)
- 2.2 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen bzw. zu ersetzen (zwei Pflanzen pro qm). Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 2.6 Die Gebäude sind an ihren Außenwandflächen zu mindestens 20 % mit Kletterpflanzen zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und für Belichtungsflächen. In der Mittelachse und an der nördlichen Seite der Querstraße ist zur Fassadenbegrünung ergänzend zum historischen Bestand nur der Wilde Wein (*Parthenocissus quinquefolia*) zu verwenden. Für alle anderen Fassaden können zusätzlich Efeu (*Hedera Helix*) und Waldrebe (*Clematis Vitalba*) verwendet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 2.8 Die nicht durch bauliche Anlagen und nicht durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überdeckte Grundstücksfläche ist als Vegetationsfläche anzulegen. Mindestens 50 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (zwei Pflanzen pro qm). Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Die Flächen mit ausgewiesener Pflanzbindung innerhalb der Baufelder sind dabei mit anzurechnen. Es sind Arten der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- 2.10 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens acht qm anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 25 a BauGB)