

**Stadt Wildau**

**Begründung**

**zu der 14. Änderung des  
Bebauungsplans  
"Schwermaschinenbau-Gelände"  
(Allgemeinbildende Schule)**

Entwurf vom 12. Februar 2025

**Planungsträgerin**

Stadt Wildau

Karl-Marx-Str. 36, 15745 Wildau

**Planverfasser**

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

[www.sr-planung.de](http://www.sr-planung.de)

**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:** Bebauungsplan  
SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473  
E-Mail: mail@sr-planung.de  
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
Dipl.-Ing. Kristian Kortas  
M. Sc. Ekaterina Plekhanova

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

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Einführung</b>                                                                             | <b>4</b>  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes                                                         | 4         |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung                                                      | 5         |
| 1.3 Beschleunigtes Verfahren                                                                     | 6         |
| <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>9</b>  |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation                                                         | 9         |
| 3.2 Raumordnung und Landesplanung                                                                | 9         |
| 3.3 Flächennutzungsplanung                                                                       | 9         |
| <b>4. Planungskonzept</b>                                                                        | <b>11</b> |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung                                                                 | 11        |
| 4.2 Planungskonzept                                                                              | 11        |
| <b>5. Planinhalt</b>                                                                             | <b>13</b> |
| 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf                                                                  | 13        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise                                                       | 13        |
| 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen                                                               | 13        |
| 5.4 Verkehr                                                                                      | 14        |
| 5.5 Immissionsschutz                                                                             | 14        |
| 5.6 Grünordnung                                                                                  | 15        |
| 5.5 Flächenbilanz                                                                                | 16        |
| <b>6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> | <b>17</b> |
| <b>7. Verfahren</b>                                                                              | <b>37</b> |
| <b>8. Rechtsgrundlagen</b>                                                                       | <b>38</b> |

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung liegt überwiegend innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" aus dem Jahr 2002. Zuletzt wurde das Plangebiet im Jahr 2015 durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" für die damalige Erweiterung der Schule überplant.



Abb. 1: Überlagerung Ursprungs-Bebauungsplan mit 14. Änderung

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,6 ha liegt im Süden des früheren Schwermaschinenbau-Geländes in der Stadt Wildau zwischen der Bergstraße und der Eichstraße. Auf dem Gelände befindet sich das Gymnasium "Villa Elisabeth". Von der geplanten Änderung sind die Flurstücke 747 der Flur 10 der Gemarkung Wildau und 972 der Flur 11 der Gemarkung Wildau betroffen.



- im Norden durch einen Jugendclub und Wald,
- im Osten durch die Eichstraße und die Technische Akademie / Weiterbildungszentrum,
- im Süden durch die Bergstraße und die Friedenskirche sowie
- im Westen durch Wald.

Die vorhandenen Fachkabinette im vorhandenen, denkmalgeschützten Schulbau entsprechen in ihrer Funktion und Ausstattung nicht mehr den heutigen Anforderungen einer modernen Fachschulung. Weiterhin ist in den bestehenden Gebäuden kein größerer Raum (Aula) für diverse Schulveranstaltungen vorhanden. Für die Bereitstellung neuer Fachkabinette (Physik, Chemie, Biologie), Klassenräume und eines größeren Veranstaltungsraums ist die Errichtung eines neuen zweigeschossigen Gebäudes nordwestlich des denkmalgeschützten Schulgebäudes geplant. Zu diesem Zweck soll der Abriss des im Jahr 2005 errichteten Erweiterungsbaus (Container-Modulanlage) erfolgen und die damit wegfallenden Klassenräume sollen im neuen Gebäude Platz finden. Am Standort des Neubaus befindet sich gegenwärtig auch eine kleine Basketballfreifläche (Bolzplatz), welche ihren neuen Standort im südöstlichen Grundstücksbereich finden soll. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Umweltbehörde der Stadt Wildau.

Die aktuellen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ lassen den Umbau des bestehenden Erweiterungsbaus nicht zu, da der Neubau die festgesetzten Baugrenzen überschreiten wird. Außerdem soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Erschließungssituation durch die Schaffung eines Parkplatzes im westlichen Bereich des Planungsareals verbessert werden. Dafür ist die Anpassung der Begrenzung der bestehenden Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen erforderlich.

Die zuvor genannten Gründe machen es erforderlich, den Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände" zu ändern.

### 1.3 Beschleunigtes Verfahren

Die Stadt Wildau beabsichtigt, die 14. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" 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 und der Nachverdichtung dient. Der Schwellenwert von 20.000 qm gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird durch die vorangegangenen Änderungsverfahren nach § 13a BauGB nicht überschritten:

| Änderungen nach § 13a BauGB      | GRZ alt                       | GRZ neu | zusätzliche Versiegelung    |
|----------------------------------|-------------------------------|---------|-----------------------------|
| 1. Änderung (Halle 10)           | im Regelverfahren             |         |                             |
| 2. Änderung (Hochschulring)      | im Regelverfahren             |         |                             |
| 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                      | Verfahren wurde nicht beendet |         |                             |
| 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>            |
| 12. Änderung (im Verfahren)      | 0,4                           | 0,4     | 0 m <sup>2</sup>            |
| 13. Änderung (im Verfahren)      | -                             | -       | 0 m <sup>2</sup>            |
| 14. Änderung (im Verfahren)      | 0,4                           | 0,5     | 1.660 m <sup>2</sup>        |
|                                  |                               |         | <b>11.750 m<sup>2</sup></b> |

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

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**

Auf dem Gelände des Grundstücks Eichstraße 1, 15745 Wildau, befinden sich folgende Gebäude:

- das unter Denkmalschutz stehende zweigeschossige Schulgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss des Gymnasiums „Villa Elisabeth“ mit Klassen- und Verwaltungsräumen sowie mit zwei Fachkabinetten und Sanitärräumen
- der zweigeschossige Erweiterungsbau aus dem Jahr 2005 mit Klassenräumen und Sanitärräumen.

Die Privatschule nutzt die denkmalgeschützte, dreigeschossige "Villa Elisabeth" (ehemals zum Werk der Schwartzkopff-Siedlung gehörendes Wohngebäude für höhere Beamte, eingetragenes Baudenkmal) und einen bereits bestehenden Erweiterungsbau (Container-Modulanlage) sowie die dazugehörigen Freiflächen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist als Wald einzustufen, es wird hier jedoch eine Waldumwandlung in Aussicht gestellt. Hierzu die Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – Forstamt Dahme/ Spreewald vom 13. Januar 2025:

*„Gemäß der Stellungnahme der damals zuständigen Oberförsterei Königs Wusterhausen vom 07. Januar 2015 ist das Flurstück 972 in der Flur 11 der Gemarkung Wildau Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der zuständigen unteren Forstbehörde, hier dem Forstamt Dahme-Spreewald. Diese Genehmigung kann unter Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden, da der Flächennutzungsplan der Stadt Wildau das oben genannte Flurstück als Fläche für den Gemeinbedarf ausweist.“*

### **2.2 Erschließung**

Das Grundstück wird durch die Eichstraße erschlossen, die von der Straße Hochschulring abzweigt. Derzeit werden die öffentlichen Stellplätze auf der Eichstraße genutzt, welche jedoch nicht ausreichend sind. Deshalb wird eine neue Stellplatzanlage -von der Bergstraße aus erschlossen- geplant (vgl. Kap. 5.4)

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

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die von der 14. Änderung betroffenen Flurstücke befinden sich im privaten Eigentum.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet der 14. Änderung liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände", rechtskräftig seit dem 8. Mai 2015. Vorhaben sind hier gemäß § 30 BauGB zu beurteilen. In dem geltenden Bebauungsplan ist bereits eine Fläche für Gemeinbedarf 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.

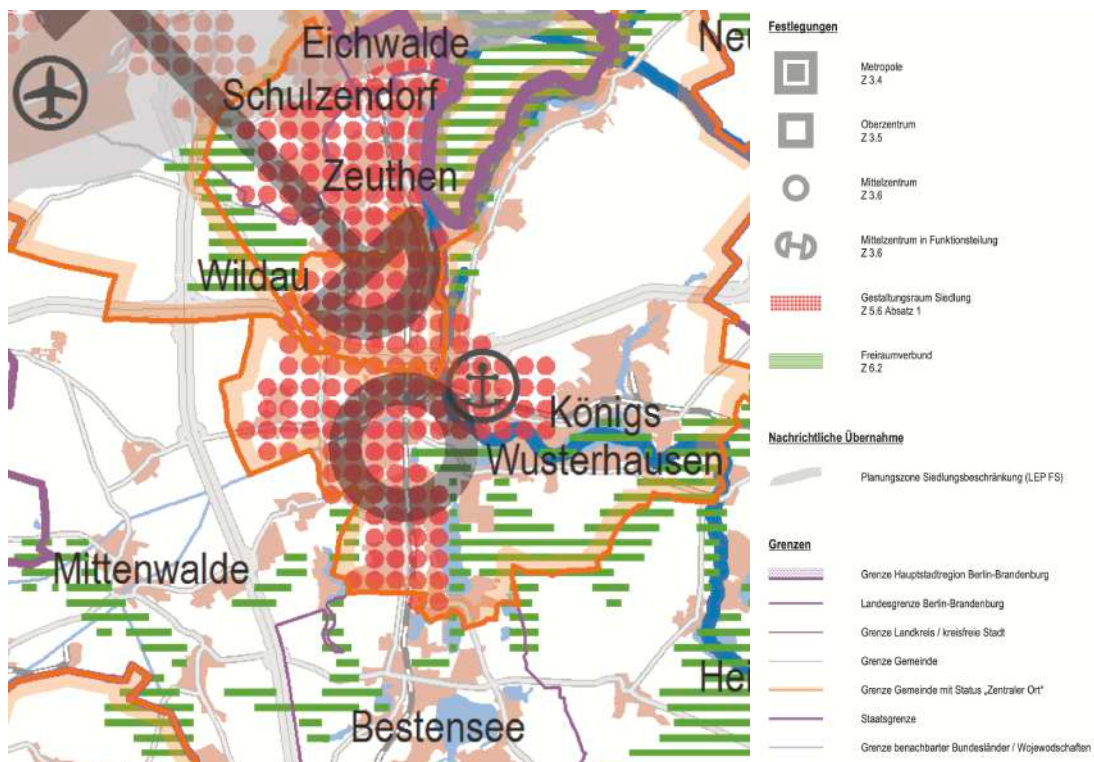


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Ausschnitt und Legende

#### 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. In ihm ist die Fläche des Plangebietes der 14. Änderung als Fläche für Gemeinbedarf (Schule)

dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

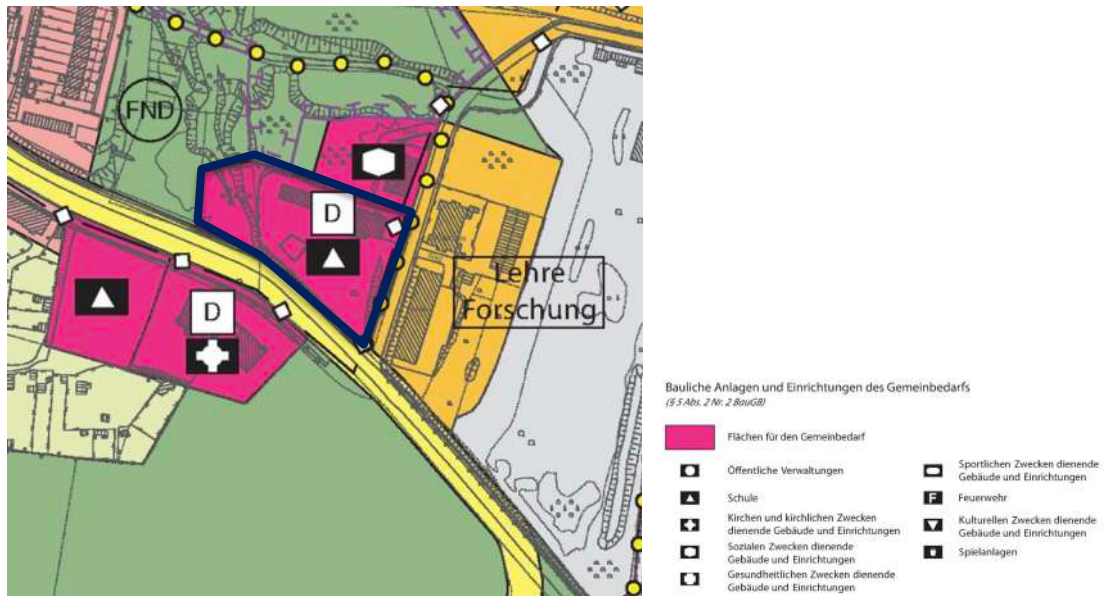


Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Wildau. Ausschnitt und Legende

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt die Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Ersatz-Neubau
- Sicherung der Erschließung, insbesondere für den ruhenden Verkehr sowie
- Berücksichtigung des Umweltschutzes, einschließlich des Natur-, Immissions- und Denkmalschutzes.

### 4.2 Planungskonzept

Es ist im Wesentlichen ein Umbau des bestehenden Erweiterungsbaus geplant. Das neue zweigeschossige Gebäude mit den Außenabmessungen von ca. 22 x 22 m und einer mittleren Höhe von ca. 7,10 m über Gelände ist einschließlich Personenaufzug und Sanitäreinrichtung behinderten-/ rollstuhlfahrergerecht geplant. Auch die Sanitäreinrichtungen werden im neuen Gebäude entsprechend den geltenden Anforderungen eingeordnet. Die Einordnung der zwei Fachkabinette mit Vorbereitungsräumen sowie der geplanten Aula erfolgt im Erdgeschoss des Gebäudes. Das Obergeschoss wird über zwei voneinander getrennte Fluchtwege (notwendige Treppenräume) erschlossen und hier werden die erforderlichen Klassenräume eingeordnet. Die notwendigen Sanitärräume verteilen sich in beiden Geschossebenen. Im Obergeschoss ordnet sich mit Öffnung zum Schulhofgelände (südöstliche Ausrichtung) eine Dachterrasse ein, welche auch für die Pausennutzung im Schulbetrieb vorgesehen ist.

Die Größe und Einordnung des Gebäudes respektieren das Alleinstellungsmerkmal des denkmalgeschützten Schulgebäudes und berücksichtigen die vorhandene Topografie und den vorhandenen Baumbestand am Standort.

Dazu soll ein Bolz- bzw. Basketballplatz sowie eine Stellplatzanlage errichtet werden.



Abb. 5: Lageplan Konzeption 2024; Urheber: w4-architekten, Dipl.-Architekt Ludger Weidemüller.



*Abb. 6: Modell Konzeption 2024; Urheber: w4-architekten, Dipl.-Architekt Ludger Weidemüller.*

## **5. Planinhalt**

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

Für den räumlichen Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Schwermaschinenbau-Gelände wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Allgemeinbildende Schule" festgesetzt.

Diese Festsetzung sichert die bestehenden und beabsichtigten Nutzungen.

### **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 Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Bauweise bestimmt.

Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. In der 7. Änderung war eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um künftig mehr Flexibilität für Aus- und Umbauten zu erhalten, wurde die GRZ geringfügig erhöht.

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 0,75 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei höchstens drei für das denkmalgeschützte Schulgebäude und zwei für den neuen Erweiterungs- / Ersatzneubau.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für den Erweiterungsbau mit 60,0 m als OK (Oberkante) über DHHN (Deutsches Höhenhauptnetz) festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von etwa 50,0 m über DHHN in diesem Bereich sind somit Gebäude mit einer Höhe von etwa 10,0 m über Gelände zulässig.

Die Bauweise ist offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Festsetzung „SD“ (Satteldach) aus der 7. Änderung wird gestrichen, da auf dem Erweiterungsbau ein begrüntes Flachdach umgesetzt werden soll.

### **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 Form und die Größe des östlichen Baufeldes ergeben sich aus dem Grundriss des denkmalgeschützten Gebäudes „Villa Elisabeth“ und bleiben unverändert.

Die Form und die Größe des westlichen Baufeldes wurden auf Grundlage der architektonischen Planung für den Neubau des Erweiterungsbaus zuzüglich einer gewissen Flexibilität für mögliche Erweiterungsmaßnahmen festgesetzt.

## 5.4 Verkehr

Mit dem Neubauvorhaben ist auch die Anordnung von zusätzlich 12 Pkw-Stellplätzen einschließlich Zufahrten auf dem Flurstück 972 geplant, welches sich im Eigentum der Privatschule befindet. Im Bereich der geplanten Stellplatzanlage sollen nur wenige Baumfällung (Pappeln) erfolgen.

Die Zu- und Abfahrt dieser Stellplatzflächen erfolgt von der Bergstraße aus. Dies wurde bereits mit der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Dahme-Spreewald vorabgestimmt. Hier befindet sich auch bereits eine bestehende, aber derzeit nicht genutzte Zufahrt. Die Zufahrt von der Bergstraße aus sollte im Rahmen der Baugenehmigung verkehrsorganisatorisch geregelt werden, insbesondere wegen des hier kreuzenden Fahrradwegs (denkbar wäre z.B. eine „rechts rein, rechts raus“-Regelung oder eine einspurige Ein- und Ausfahrt). Der Bebauungsplan kann keine verkehrsrechtlichen Regelungen treffen.

In der Zusammenrechnung dieser Stellplätze mit den unweit auf dem Gelände der Grundschule in der Kirchstraße 2 (ebenfalls in Trägerschaft der Privaten Schulgesellschaft) in größerer Anzahl vorhandener Pkw-Stellflächen sollen somit die Anforderungen der Stellplatzverordnung der Stadt Wildau erfüllt werden.

Stellplätze für Fahrräder sind ausreichend im Plangebiet entlang der Eichstraße vorhanden.

## 5.5 Immissionsschutz

Da der Neubau topografisch hinter einem Erdwall zur Bergstraße hin abgeschirmt ist und zur Eichstraße das denkmalgeschützte Gebäude eine schalltechnisch abschirmende Wirkung erzielt, sind immissionsschutzrechtliche Regelungen, welche über das üblichen Maß im Baugenehmigungsverfahren hinaus gehen, auf Ebene des Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich. Dennoch wurden vorsorglich die schalltechnischen Festsetzungen aus der Ursprungsplanung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" von 2006, welche auch für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" noch fortgelten, übernommen (Textliche Festsetzung Nr. 14-5).

Hierzu ein Auszug aus der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schwermaschinenbau-Gelände" von 2006:

„Im Rahmen der Variantenuntersuchung für die Südanbindung<sup>1</sup> sind auch die Schallauswirkungen der durchgehenden Südanbindung untersucht worden. Für die Berechnung der Immissionspegel wurden für alle im Einflussbereich der Maßnahme gelegenen schutzbedürftigen Immissionsorte (Gebäude) die Beurteilungspegel berechnet. Die Außenpegel an den unterschiedlichen Fassadenseiten und Stockwerken wurden getrennt für Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) berechnet.

Im Ergebnis der Berechnung ist festzustellen, dass durch den Neubau der Südanbindung die Grenzwerte der 16. BImSchV an einem Immissionsort (Haus 15, Seminargebäude) nicht eingehalten werden können. Die maximalen Beurteilungspegel an diesem Objekt liegen bei 59,8 dB(A) am Tage und 52,5 dB(A) in der Nacht. Die jeweils höchsten Beurteilungspegel aller berechneten Immissionsorte sind in der folgenden Ergebnistabelle dargestellt.

---

<sup>1</sup> Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zum Schwermaschinenbau- und TFH-Gelände in Wildau. CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin 2005

Des Weiteren wurden an der südlichen und westlichen Baugrenze des Erweiterungsgebietes der Hochschule (Baugebiet SO-TFH-4) deutliche Überschreitungen der Grenzwerte berechnet. Hier liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 63,5 dB(A) am Tage und 56,1 dB(A) in der Nacht.

| Nr. | Immissionsort   | Nutzung und Grenzwert | Himmelsrichtung | Beurteilungspegel dB(A) |        |
|-----|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------------|--------|
|     |                 |                       |                 | tags                    | nachts |
| 1.  | Jugendclub      | SOS<br>57 / 47        | Ost             | 51,7                    | 44,3   |
| 2.  | Haus 100        | SOS<br>57 / 47        | Süd             | 52,4                    | 45,1   |
| 3.  | Haus 13         | SOS<br>57 / 47        | Süd             | 47,0                    | 39,6   |
| 4.  | Haus 14         | SOS<br>57 / 47        | Süd             | 46,5                    | 39,1   |
| 5.  | Haus 15         | SOS<br>57 / 47        | Süd             | 59,8                    | 52,5   |
| 6.  | Privatgymnasium | SOS<br>57 / 47        | Ost             | 49,8                    | 42,5   |
| 7.  | TAW             | SOS<br>57 / 47        | Ost             | 57,0                    | 49,6   |
| 8.  | SO-TFH-4 West   | WA<br>59 / 49         | -               | 62,9                    | 55,5   |
| 9.  | SO-TFH-4 Süd    | WA<br>59 / 49         | -               | 63,5                    | 56,2   |

Tab. 2: Schallschutz-Berechnungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes 2005

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden für die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen an allen Fassaden Schalldämmmaße als Mindestmaße festgesetzt. Wohngebäude im Baugebiet SO-TFH-4 sind für die tags genutzten Räume mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten. Nachts genutzte Räume sind mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 sowie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder einer zentralen Lüftung auszustatten. Grundsätzlich sind der Tagwert und der Nachtwert einzuhalten. Nur auf den Tagwert kommt es an bei Gebäuden oder Anlagen, die bestimmungsgemäß ausschließlich am Tag genutzt werden, z. B. Schulen oder Bürogebäude.“

## 5.6 Grünordnung

Die derzeitige Nutzung als Basketballspielfeld in dem Bereich der Erweiterung der Baugrenzen soll nach Südosten des Grundstücks verlagert werden. Dafür soll eine Fläche für Nebenanlagen in die bestehende Fläche „B“ für die Erhaltung von Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) integriert werden. Die Umgrenzung der genannten Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen wird dabei angepasst.

Die westliche Fläche „A“ für die Erhaltung von Bepflanzungen wird um die geplante Stellplatzanlage herum angepasst.

Die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Fassadenbegrünung für den Erweiterungsbau wird mit der 14. Änderung in eine Dachbegrünung umgewandelt (Textliche Festsetzung Nr. 14-1). Hintergrund sind veränderte gestalterische aber auch brandschutztechnische Anforderungen.

Hinzu kommt die textliche Festsetzung Nr. 14-2, dass ebenerdige Stellplätze durch Bepflanzung zu gliedern sind.

Hinzu kommt des Weiteren, dass eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. 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. (Textliche Festsetzung Nr. 14-4).

Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Textliche Festsetzung Nr. 14-3) wird im laufenden Bebauungsplan-Verfahren entsprechend der ausstehenden artenschutzrechtlichen Untersuchung angepasst.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Erhalt von Gehölzen), Nr. 3 (Begrünung von Außenbereichen), Nr. 4 (Anpflanzungen von Bäumen gemäß Pflanzliste, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind) sowie Nr. 6 (Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie) wurden unverändert aus der rechtskräftigen Ursprungsplanung der 7. Änderung übernommen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume aus der 7. Änderung wurden übernommen, wobei ein Baum, welcher heute nicht vorhanden ist, gestrichen wurde.

## 5.5 Flächenbilanz

| Fläche                      | 7. Änderung des Bebauungsplans | 14. Änderung des Bebauungsplans | Differenz   |
|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf | 0,66                           | 0,66                            | 0,00        |
| <b>Summe</b>                | <b>0,66</b>                    | <b>0,66</b>                     | <b>0,00</b> |

Werte gerundet und in Hektar

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

### **6.1 Einleitung**

#### **Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die Stadt Wildau beabsichtigt, den Bebauungsplan "Schwermaschinenbau-Gelände" für den Bereich „Gymnasium Villa Elisabeth“ gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren zu ändern, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kommt es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse und nicht auf den planungsrechtlichen Status der zu überplanenden Flächen an. Das ist im vorliegenden Planverfahren der Fall. Die Fläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage und wird von allen Seiten von Bebauung umschlossen.

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 (siehe unten Pkt. Schutzgebiete).

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.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Unabhängig davon ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

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. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind die von der Planung berührten Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Naturschutzes und die Landschaftspflege nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

#### **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planänderung**

Für die Bereitstellung neuer Fachkabinette (Physik, Chemie, Biologie), Klassenräume und eines größeren Veranstaltungsraums ist die Errichtung eines neuen

zweigeschossigen Gebäudes nordwestlich des denkmalgeschützten Schulgebäudes geplant. Zu diesem Zweck soll der Abriss des im Jahr 2005 errichteten Erweiterungsbaus (Container-Modulanlage) erfolgen und die damit wegfallenden Klassenräume sollen im neuen Gebäude Platz finden. Am Standort des Neubaus befindet sich gegenwärtig auch eine kleine Basketballfreifläche (Bolzplatz), welche ihren neuen Standort im südöstlichen Grundstücksbereich finden soll. Hierzu erfolgte bereits eine Abstimmung mit der Umweltbehörde der Stadt Wildau.

Die aktuellen Festsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans „Schwermaschinenbau-Gelände“ lassen den Umbau des bestehenden Erweiterungsbaus nicht zu, da der Neubau die festgesetzten Baugrenzen überschreiten wird. Außerdem soll im Rahmen der Bebauungsplanänderung die Erschließungssituation durch die Schaffung eines Parkplatzes im südwestlichen Bereich des Planungsareals verbessert werden. Dafür ist die Anpassung der Begrenzung der bestehenden Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Modernisierung des Schulstandortes nach den aktuellen Anforderungen, sowie die Sicherung der Erschließung geschaffen werden.

## **6.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

### **Fachgesetze**

Die Eingriffsregelung wird im Bebauungsplanverfahren gemäß § 1a Abs.3 des Baugesetzbuchs 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 Nr. 394) geändert worden ist i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist, berücksichtigt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Das BauGB bestimmt in § 1a Absatz 2, mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

Hinsichtlich des Umgangs mit Boden ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) und die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) beachtlich. Ziele der

Rechtsgrundlagen zum Bodenschutz sind im Wesentlichen die Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Veränderungen, Sanierung von Altlasten, Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen (§ 1 BBodSchG) sowie die Feststellung von Maßnahme-, Prüf- und Vorsorgewerten zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten (BBodSchV).

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, zu berücksichtigen.

### **Fachplanungen**

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den übergeordneten Planwerken bzw. Schutzgebietsausweisungen.

#### **Landesentwicklungsplan**

Der zum 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) legt für das Plangebiet unter anderem folgende allgemeine Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung fest.

Die Stadt Wildau gehört als ergänzender Strukturraum zur Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Wildau ist in Funktionsteilung gemeinsam mit Schönefeld gemäß der zentralörtlichen Gliederung Mittelzentrum im Berliner Umland. Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen hat die Innenentwicklung Vorrang, eine weitere Zersiedelung soll vermieden werden.
- Der Klimaschutz soll bei der Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden.

#### **Regionalplan**

Gemäß sachlichem Teilregionalplan Lausitz -Spreewald "Grundfunktionale Schwerpunkte" wird Wildau als Mittelzentrum in Funktionsteilung festgelegt.

In den GSP sollen die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen gesichert und andererseits der Bevölkerung eine Versorgung der kurzen Wege ermöglicht werden. Für den Umweltschutz sind keine speziellen Vorgaben enthalten.

#### **Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans stellt der FNP eine Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dar. Das Gebäude der „Villa Elisabeth“ wird als Denkmal gekennzeichnet. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden. Weitergehende Informationen im Hinblick auf den Umweltschutz sind für das Plangebiet nicht zu entnehmen.

**Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan macht für das Plangebiet keine Aussagen zur Entwicklung.

**Klimaschutz**

- Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, Kabinettsbeschluss vom 29. März 2023
- Klimaschutzabkommen von Paris, am 4. November 2016 in Kraft getreten
- Klimaschutzplan 2050 - Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Bundeskabinettsbeschluss vom November 2016
- Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 vom 9. Oktober 2019
- Sofortprogramm Klimaanpassung vom 24.03.2022
- Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg, 2022
- Weitere derzeit in Arbeit befindlichen Pläne im Land Brandenburg: Klimaplan, Hitzeaktionsplan

Das Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) wurde am 29. März 2023 von der Bundesregierung beschlossen, Ziel ist der Schutz und die Renaturierung von Mooren, Auen und anderen Ökosystemen, um so ihre Widerstandsfähigkeit und ihre Klimaschutzleistung zu stärken. Als Klimaschutzleistungen definiert die Bundesregierung die Minderung, Anpassung sowie die Entnahme von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen aus der Atmosphäre.

Die Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg zielt auf eine klimaverträgliche, wirtschaftliche, sichere und gesellschaftlich akzeptierte Energieversorgung mit dem weiteren Ausbau erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz sowie der drastischen Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Brandenburg definiert dazu sechs strategische Ziele: Energieeffizienz steigern und -verbrauch reduzieren, Anteil der erneuerbaren Energien am Energieverbrauch erhöhen, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten, energiebedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen senken, regionale Beteiligung und möglichst weitgehend Akzeptanz herstellen, Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren.

**Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Wildau**

Klimaschutz ist eine globale Herausforderung, die auf allen staatlichen und gesellschaftlichen Ebenen umgesetzt werden muss. Angesichts der Bedeutung des „Faktors Mensch“ bei der Verringerung des Energieverbrauchs bedarf es der Motivation aller Bürger sowie der Unternehmen, um Klimaschutz vor Ort umzusetzen.

Ziel des Klimaschutzkonzepts ist es, eine Handlungsempfehlung zu entwickeln, die es der Stadt Wildau erlaubt, ihre Treibhausgasemissionen zu reduzieren, die Betriebskosten zu senken und damit den Haushalt zu entlasten, lokales Wirtschaftswachstum und somit Steuereinnahmen zu generieren.

Integrierte Klimaschutzkonzepte umfassen alle klimarelevanten Bereiche und Sektoren. Bestandteile des Konzepts sind u. a.:

- Erarbeitung einer fortschreibbaren Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz
- Potenzialbetrachtungen zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Handlungsempfehlungen in Form eines Maßnahmenkataloges
- Konzepte für Controlling und Öffentlichkeitsarbeit

**Schutzgebiete nach § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB und BNatSchG**

Prüfung der Schutzgebiete, die von der Planung betroffen sein könnten (siehe Auflistung nachfolgende Tabelle<sup>2</sup>):

| <b>Schutzgebiete (Kategorie)</b>                          | <b>Betroffenheit</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|
| Naturschutzgebiete § 23 BNatSchG                          | nicht betroffen      |
| Nationalparke § 24 BNatSchG                               | nicht betroffen      |
| Biosphärenreservate § 25 BNatSchG                         | nicht betroffen      |
| Landschaftsschutzgebiete § 26 BNatSchG                    | nicht betroffen      |
| Naturparke § 27 BNatSchG                                  | nicht betroffen      |
| Naturdenkmale § 28 BNatSchG                               | nicht betroffen      |
| Geschützte Landschaftsbestandteile § 29 BNatSchG          | nicht betroffen      |
| Geschützte Biotop § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG | nicht betroffen      |
| EG-Vogelschutzgebiet § 32 BNatSchG                        | nicht betroffen      |
| FFH-Gebiet § 32 BNatSchG                                  | nicht betroffen      |

*BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz, BbgNatSchAG - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz*

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete nach Naturschutzrecht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder grenzt an die o.g. Schutzgebiete an.

**Gehölzschutz**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Gehölze, die gemäß der Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau vom 26.02.2013 einem Schutzstatus unterliegen. Demnach sind geschützt:

1. Alle Laub- und Nadelbäume auf öffentlichem und privatem Grund ab einem Stammumfangfang (StU) von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden.
2. Mehrstämmige Bäume, wenn der dickste Stämmeling mindestens 30 cm Umfang hat.
3. Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Walnuss, Stechpalme und Edeleberesche ab StU von 30 cm.
4. Besonders seltene Einzelbäume und Baumreihen gemäß § 3 Abs. 5 dieser Satzung.
5. Gehölzbestände als flächenhafter Bewuchs und Baumgruppen (auch in parkähnlichen Anlagen), bei denen die Einzelgehölze nicht das in den Ziffern 1 bis 3 beschriebene Maß erreichen, die aber ein geschlossenes Gesamtbild vermitteln und somit

<sup>2</sup> überprüft im Geoportal Stadt Wildau Umweltdaten und eigene Erhebung zu geschützten Biotopen und Geschützten Landschaftsbestandteilen

ökologisch wertvoll sind. Hierzu zählen grundsätzlich auch kleinere Gehölze heimischer Natur.

6. Alle Großsträucher ab einer Höhe von 3 m sowie alle Hecken, worunter unterschiedlich hohe Sträucher aus einheimischen Arten zu verstehen sind, die einen dichten Gehölzbestand bilden oder Flächen auf Wohn- und Erholungsgrundstücken bzw. in der freien Landschaft linienförmig unterteilen oder begrenzen.
7. Alle Bäume, Großsträucher und Hecken, die auf Grund der Festsetzung in Bebauungs- und Grünordnungsplänen zu erhalten sind sowie solche, die unabhängig von ihrer Größe oder dem erreichten Stammumfang Ersatzpflanzungen nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen bzw. im Sinne des § 7 dieser Satzung darstellen.

Im Änderungsbereich gibt es südlich der Gebäude etliche locker verteilte Einzelbäume. Im zu ändernden Plangebiet sind vier Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt. Davon gibt es jedoch nur noch drei Bäume.

Gemäß § 4 der Satzung ist es verboten, geschützte Gehölze zu beseitigen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Wuchs wesentlich zu verändern.

Von den Verboten der Satzung können nach schriftlich begründetem Antrag eines Grundstückseigentümers, Nutzungsberechtigten bzw. ansonsten Betroffenen Ausnahmen und Befreiungen zugelassen werden. Soweit Inhalte der Planung den Verboten der Baumschutzsatzung Wildau entgegenstehen (z.B. die Beseitigung, Zerstörung, Beschädigung oder sonstige Beeinträchtigung von geschützten Gehölzen einschließlich ihrer Wurzelbereiche), besteht zur Herstellung der Planungssicherheit das Erfordernis zur Zusicherung von Ausnahmegenehmigungen nach § 6 der Satzung für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in den Gehölzbestand durch die Stadt Wildau.

Die Beantragung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ein Ausgleich von Gehölzeingriffen im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (hier Gehölzschutz) in die Abwägung einzustellen. Die Bestimmungen zu Ausgleich oder Ersatz der Satzung bleiben unberührt. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

Innerhalb des zu ändernden Geltungsbereichs sind zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Diese sind mit A und B gekennzeichnet und mit der textlichen Festsetzung 2 als Erhaltungsfestsetzung für Bäume mit einem Stammumfang von 0,5 m und bei mehrstämmigen Bäumen ab einem Stammumfang von 0,3 m je Stämmeling konkretisiert.

### **Wald**

Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG des Landes Brandenburg sind betroffen.

Die Fläche A der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB) wird zugunsten der Möglichkeit Nebenanlagen (Stellplätze) zu errichten, verkleinert.

Für diese Flächen können B-Planverfahren auf der Grundlage des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs.2 des LWaldG auf Baupläne vom 14.08.2008 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38)

verbindliche Aussagen zu Art und Umfang der Kompensation nach Forstrecht, Maßnahmebeschreibung, Fristen und Sicherheitsleistungen gemäß § 2 dieses Erlasses getroffen werden.

Falls die Waldumwandlung nicht im Bebauungsplanverfahren erfolgt ist, ist ein gesondertes Waldumwandlungsverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen. In der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst, untere Forstbehörde, Oberförsterei Königs Wusterhausen wurde in der Stellungnahme vom 07.01.2025 die Waldumwandlung in Aussicht gestellt und ein Kompensationsfaktor von 1: 1 angegeben, da keine zusätzlichen Waldfunktionen auf dieser Fläche liegen.

### **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

In der Bestandsaufnahme werden die besonderen Umweltmerkmale und der aktuelle Umweltzustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dabei sind besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung zu geben. Anschließend wird die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung dokumentiert und bewertet. Dabei werden die Ergebnisse von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, zusammengefasst.

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

##### **6.3.1a Schutzgut Mensch**

Im Rahmen der angestrebten Planung sind für den Menschen insbesondere Auswirkungen auf das Umfeld (Lärm, Immissionen und visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion der Landschaft von Bedeutung.

##### Lärm/ Schadstoffimmission

Das Plangebiet liegt an der stark befahrenden Bergstraße (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke – DTV = 5.000- 8.200 Kfz/h). An der Bergstraße beträgt der SV-Anteil knapp 6 %. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Die Bergstraße ist im Lärmkartierungsplan der Stadt Wildau nicht lärmkartiert worden.

Das Plangebiet ist jedoch auf Grund der Nähe zur im Lärmkartierungsplan erfassten Autobahn und zur Karl- Marx-Straße (L 401) in der Lärmkartierung mit Pegelwerten dargestellt. Für den Außenbereich wurde ein Pegelbereich von  $L_{DEN} > 60 - 64$  dB (A) in 4 m Höhe kartiert, nachts liegt er bei  $>55-59$  dB (A).

Immissionsgrenzwerte von Straßen an Schulen liegen am Tag bei 57 dB (A) und nachts bei 42 dB (A). Diese werden hier überschritten. Ab diesen Grenzwerten sind beim Bau von Straßen lärmindernden Maßnahmen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist nicht Teil von ruhigen Gebieten nach Lärmaktionsplan der 4. Runde für die Stadt Wildau. Es grenzt südlich an das Gebiet Nr. 4 „Bereich Wald nördlich, östlich und südlich des Wildorado / Sport- und Schwimmhalle (Westhang)“ an. Dieses ist fast völlig als verlärmter Teilbereich gekennzeichnet, die von  $LDEN \geq 55$  dB(A) betroffen sind. Ruhige Gebiete werden festgesetzt, um eine weitere Verlärmung dieser Bereiche zu verhindern. Bestehende Erholungsflächen sollen so auch in Zukunft

erhalten und geschützt bleiben. Das vorrangige Ziel ist somit die Vermeidung einer Lärmzunahme und weniger die Verringerung der bestehenden Lärmbelastung.

Das Plangebiet liegt südlich der Gemeinbedarfsfläche „Jugendclub“ und westlich des Sondergebiets „Wissenschaft, Forschung, Lehre“

Der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt ein Verkehrs- und Immissionsschutzgutachten zum Schwermaschinenbau- und TFH-Gelände in Wildau der CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Berlin 2005 zugrunde. In diesem wurden für das Gymnasium Werte von 49,8 dB (A) tags und 42,5 dB (A) nachts ermittelt.

Da der Neubau topografisch hinter einem Erdwall zur Bergstraße hin abgeschirmt ist und zur Eichstraße das denkmalgeschützte Gebäude eine schalltechnisch abschirmende Wirkung erzielt, sind immissionsschutzrechtliche Regelungen, welche über das üblichen Maß im Baugenehmigungsverfahren hinaus gehen, auf Ebene des Bebauungsplans nicht zwingend erforderlich.

Gemeinbedarfsflächen bzw. Schulen sind nicht in der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau enthalten. Es gibt daher keine entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte.

Der Geräuschpegel, der von spielenden Kindern ausgehen kann, ist teilweise recht erheblich. Kinderlärm beim Spielen und Toben wird vom Gesetz jedoch als Ausdruck der kindlichen Entfaltung angesehen. Diese wird von Gerichten besonders geschützt.

Emittenten von Schadstoffen sind mit Ausnahme von Hausbrand und Kfz-Abgasen nicht bekannt.

### **Bewertung**

#### Lärmimmission

Es gibt keine schalltechnische Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen.

Lärm in der Schule und auf dem Schulhof ist grundsätzlich sozialadäquat. Gesetzliche Grundlage ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Nach § 22 Absatz 1a BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Die Lärmpegel vom Verkehrslärm überschreiten die Werte, die beim Neubau von Straßen zu Lärmschutzmaßnahmen führen. Da kein Straßenneubau geplant ist sind die Werte zur Beurteilung nicht relevant.

#### Schadstoffe

Die Belastung durch Hausbrand und Kfz-Abgase wird durch technische Entwicklung und gesetzliche Vorgaben sukzessive vermindert.

Erhebliche Umweltwirkungen durch Schadstoffe sind nicht zu befürchten.

### **6.3.1b Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### Biotope

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Gymnasiums und ein kleines Robinien-Wäldchen.

Es handelt sich um die Biotoptypen:

*12330 Gemeinbedarfsflächen (Kindergärten...)*

Auf dem Gelände des Gymnasiums Villa Elisabeth stehen zwei Hauptgebäude, die für den Schulbetrieb genutzt werden. Die Freianlagen sind vergleichsweise dicht mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) bestanden und dienen als Schulhof für die Schüler und Schülerinnen.

Und

*08340 Robinienforst/-wald*

Der westliche Teil des Grundstückes ist mit Zaun abgetrennt und mit einem Robinienbestand bewachsen. Der Baumbestand ist relativ gleichaltrig. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 30 und 50 cm vereinzelt bis 70 cm. Die Robinien weisen starke Schäden auf. Es sind relativ viele Äste heruntergebrochen.

### Artenschutz

Es ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darzulegen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (Natura 2000) bestehen.

Aussagen zur Betroffenheit des allgemeinen und besonderen Artenschutzes gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG sind zu treffen.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange (z.B. Einhaltung von Verboten des Artenschutzes) in die Abwägung einzustellen. Höherrangiges Recht ist zu beachten.

Natura 2000 Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Im Zuge der Planaufstellung wurden das Gebiet einmalig begangen und auf Niststätten untersucht.

Im Ergebnis der Bestandsaufnahme wurde festgestellt:

- keine Indizien auf das Vorkommen von Fledermäusen
- keine Nachweise des Vorkommens der Zauneidechse
- keine sichtbaren Nachweise von Gebäudebrütern (keine Nester, keine Kotspuren)
- gehölzgebundene Brutvögel (Allerweltsarten/ Siedlungsfolger) wurden angetroffen.

Potenzielle Quartiere von Fledermäusen und Gebäudebrütern, wie Verkleidungen, Traufkästen sind im Plangebiet vorhanden. Demnach ist ein Vorkommen von besonders und streng geschützte Arten, insbesondere an Gebäude und Gehölze gebundener Tierarten, nicht vollständig auszuschließen. Zum Zeitpunkt zukünftiger Abriss- und Umbaumaßnahmen sowie Gehölzentfernungen könnten Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die den Vorschriften des § 44 BNatSchG unterliegen, betroffen sein.

Unter der Voraussetzung der Umsetzung nachfolgender Vermeidungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG durch die Realisierung des Vorhabens erfüllt:

- Gehölzentfernung außerhalb der Brutperiode 01.03. – 30.09.
- Kontrolle potenzieller Lebensstätten vor Baubeginn (insbesondere bei Gebäudeabriss und Gehölzentfernungen) und Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über das weitere Vorgehen bei Feststellung geschützter Arten
- abgestimmte Bauzeitenregelungen sowie ggf. Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzquartieren bei Vorkommen geschützter Arten.

Der Einbau großflächiger Verglasungen birgt ein Potenzial von Kollisionen der die umliegenden Gehölze bewohnenden bzw. nutzenden Vögel mit reflektierenden oder transparenten Glasflächen. Auf solche Flächen sollte im Rahmen der Vorhabenplanung verzichtet werden bzw. es sind geeignete Schutzmaßnahmen zu planen. Insbesondere betrifft dies Gestaltungsmaßnahmen wie Verzicht auf großflächige transparente oder spiegelnde Glasflächen ohne erkennbare Strukturierungen innerhalb oder vor den Fassaden (Verwendung von Rastern oder Musterungen), Verzicht auf transparente Glasecksituationen, Gestaltung von Oberlichtern anstelle großflächiger Glasfassaden, Verwendung von reflexionsarmem Glas (max. 15 % Reflexionsgrad), Neigung von Glasflächen, Vermeidung des rechten Winkels oder Zurücksetzen in Mauer-nischen.

Geschützte Pflanzenarten konnten innerhalb der vorhandenen Grünflächen nicht fest-gestellt werden.

### **Bewertung**

Es handelt sich beim Plangebiet nicht um ein geschütztes Biotop. Lediglich einige der Gehölzstrukturen unterliegen dem Gehölzschutz. Im Plangebiet können Allerweltsarten von Brutvögeln und eventuell Fledermäuse (Gebäude, Nischen und Ritzen an Altbäu-men) vorkommen.

Es können bei der Umsetzung der Planung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG betroffen sein. Diese lassen sich durch Bauzeitenregelung sowie vorgezogene Maß-nahmen wie das Hängen von Nistkästen sowie die Berücksichtigung und Schaffung von Niststätten am Gebäude vermeiden. Eine Abstimmung mit der unteren Natur-schutzbehörde beim Auffinden von Niststätten ist erforderlich.

*Hinweis: Im Rahmen der Bauausführung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmun-gen bezüglich Nist-, Brut- und Lebensstätten von geschützten Arten zu beachten.*

*Insbesondere sind die Bauzeiten auf die Fortpflanzungszeiten von Vögeln und eventu-ell Fledermäusen abzustimmen.*

### **6.3.1c Schutzgut Wasser**

Gemäß § 1a Abs. 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaus-haltsgesetz - WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner die-nen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung ge-währleistet wird.

Beim Schutzgut Wasser wird Oberflächenwasser und Grundwasser unterschieden.

Gewässer I. und II. Ordnung oder sonstige Gewässer sind nicht betroffen. Das Plan-gebiet liegt in keinem festgesetzten Wasserschutzgebiet und in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Dahme. Der zuständige Unterhaltungsver-band ist der Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte.

Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung in Bezug auf den Grundwasser-leiterkomplex 2 ist hoch bis sehr hoch. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt über 10 bis über 25 Jahre.

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet sind überwiegend ohne Nässeinfluss, verbreitet herrscht ein mittlerer Grundwassereinfluss ([www.geo.brandenburg.de/boden](http://www.geo.brandenburg.de/boden)). Auf Grund des hohen Versiegelungsgrades ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt.

#### **Bewertung**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch die Nutzung sind die natürlichen Versickerungsverhältnisse weitgehend gestört. Auf unversiegelten begrünten Flächen kann das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone versickert werden. Das Grundwasser (Grundwasserkomplex 2) ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

### **6.3.1d Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Neben dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen geht es um die Reduzierung der Inanspruchnahme durch Versiegelung und die Sanierung vorhandener Altlasten.

In der Planung sind die Belange des Bodenschutzes gemäß Abfallrecht und gemäß Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zu berücksichtigen.

Die dominierende Oberbodenart im Plangebiet ist schwach lehmiger Sand.

Die Böden sind aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägungen entstanden. Dabei handelt es sich beim östlichen Grundstücksteil um Senken- und Talfüllungen (Abschwemmungsbildungen, Abschlammungen): Sand und Schluff; selten kiesig, z. T. humos und beim westlichen Teil einschl. des künftigen Parkplatzes um Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen.

Auf der Fläche die als Schulhof genutzt wird ist der Boden stark anthropogen geprägt (Einschränkung bzw. Verlust der Bodenfunktion durch die vorhandene Versiegelung/ Verdichtung/ vegetationsfreie Flächen). Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Die aktuelle Nutzung als Schulhof lässt eine Belastung durch Schadstoffe nicht befürchten.

Auf dem Grundstücksteil, der derzeit mit einem Robinienwäldchen bewachsen ist, ist der Boden nur gering durch einige Pfade beeinträchtigt. In der Nähe der Straße ist mit dem Eintrag von Immissionen durch den Kfz-Verkehr zu rechnen. Hierzu zählen zum Beispiel Schwermetalle wie Blei, Cadmium, Zink, Kupfer und Quecksilber und organische Schadstoffe wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) oder die polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK). Begünstigt wird der Eintrag in diesem Bereich durch die gleiche oder teils niedrigere Höhe der Oberfläche im Vergleich zur Straße.

Hinsichtlich der „Archivfunktion“ des Bodens sind bodendenkmalpflegerische Belange zu beachten. Im Plangebiet sind aber keine Bodendenkmale bekannt.

#### **Bewertung**

Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark beeinträchtigt und auf den teilversiegelten oder sonst degradierten Flächen (vegetationsfrei durch intensive Nutzung) sind die Bodenfunktionen eingeschränkt. Die bindigen Anteile des

Bodens (Lehm) erhöhen die Filterfunktion des Substrates, verringern aber gleichzeitig der Versickerungsleistung.

Bei Bauarbeiten ist im Bereich des geplanten Parkplatzes mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen zu rechnen. Es empfiehlt sich vor Beginn der Bauarbeiten eine Bodenuntersuchung zu veranlassen, um möglichen Mehraufwand für die Verwertung bzw. Entsorgung des Bodenaushubs abschätzen zu können.

### **6.3.1e Schutzgut Luft und Klima**

§ 1a Abs. 5 BauGB legt fest, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch die Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist. Belange des Klimaschutzes sind Bestandteil der Abwägung.

Die Stadt Wildau hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept mit Maßnahmenkatalog/ Maßnahmensteckbriefen erstellt (Stand 16.05.2023).

Der Maßnahmenkatalog umfasst eine Vielzahl von Empfehlungen, die in den kommenden 10-15 Jahren zur Einsparung von Energie und zur Verminderung von Treibhausgas-Emissionen beitragen sollen. Die Maßnahmenempfehlungen werden in Form eines Katalogs zusammengefasst.

Der Maßnahmenkatalog beinhaltet 45 Maßnahmen in 7 Handlungsfeldern:

1. E – Energie 9 Maßnahmen
2. H – Private Haushalte 3 Maßnahmen
3. W – Wirtschaft (GHD, Industrie) 3 Maßnahmen
4. M – Mobilität 6 Maßnahmen
5. S – Klimaneutrale Stadtverwaltung 11 Maßnahmen
6. N – Natürlicher Klimaschutz, Klimafolgenanpassung 6 Maßnahmen
7. K – Kommunikation, Kooperation 7 Maßnahmen

Die Handlungsfelder Energie, Mobilität, Klimaneutrale Stadtverwaltung, Natürlicher Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Kommunikation können auf vielfältige Weise Berücksichtigung finden. Sie sind jedoch nicht alle auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Insbesondere aus den Handlungsfeldern Natürlicher Klimaschutz sind die Maßnahmen N3 Wildau blüht und summt -Förderung der Biodiversität durch ökologisches Grünflächenmanagement- relevant: Die Maßnahme verfolgt das Ziel, die Biodiversität in der Stadt durch ökologisches Grünflächenmanagement zu erhöhen und Lebensräume für Insekten, Vögel und andere Bestäuber zu schaffen. Die Umsetzung beabsichtigt auch die Verbesserung des Stadtklimas und Verschönerung des Stadtbildes.

Weitere Handlungsfelder und Maßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung (Stichwort energieeffiziente Gebäude etc.) umsetzbar.

Es sind Belastungen aus dem Kfz-Verkehr und der Gebäudeheizung zu erwarten. Diese liegen nicht über dem Durchschnitt des Siedlungsumfeldes.

Die Freiflächen weisen einen hohen Anteil an verschatteten Flächen auf. Auf diesen ist das Risiko von Sonnenbrand durch UV-Strahlung und Hitzebelastung im Sommer vermindert.

### **Bewertung**

Durch Bebauung und Versiegelung besteht die Gefahr von Überwärmung im Sommer.

Die Freiflächen sollten ausreichend Schutz vor Strahlung erhalten. Es gibt Potenzial von klimaschützenden Maßnahmen auf dem Grundstück (Begrünung, Niederschlagsversickerung, Energiemanagement).

#### **6.3.1f Schutzgut Landschaft/ Erholung**

Das Plangebiet umfasst weitestgehend bebaute Flächen mit intensiv genutzten Grünflächenanteilen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche (Schule).

Der landschaftliche Wert (Vielfalt, Eigenart, Naturnähe) dieser Fläche ist stark eingeschränkt bzw. nutzungstypisch.

Der Grundstücksteil mit dem Robinienwäldchen weist eine größere Naturnähe auf. Die Bäume sind jedoch in ihrer Vitalität stark eingeschränkt, was sich auch negativ auf das Landschaftsbild auswirkt. Die Fläche liegt jedoch unmittelbar an einer stark befahrenen Straße. Die Erholungseignung ist daher eingeschränkt.

##### **Bewertung**

Die Bäume und Sträucher stellen wertvolle Elemente zur Gliederung und Gestaltung der Freiflächen dar. Die Unterteilung in verschiedene Nutzungsbereiche und Nutzungsintensitäten ordnet das Grundstück. Das Robinienwäldchen macht durch heruntergebrochenes Astwerk einen ungepflegten Eindruck.

#### **6.3.1g Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zum Vorhaben werden die untere Denkmalbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Denkmalpflege und Abt. Bodendenkmalpflege) beteiligt. Die Villa Elisabeth, die als Schulgebäude genutzt wird, steht unter Denkmalschutz.

##### **Bewertung**

Einzeldenkmale sind nach derzeitigen Erkenntnisstand im Plangebiet vorhanden. Die Darstellung wird beibehalten

#### **6.3.1h Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i) BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Folgende wichtige Wechselwirkungen sind zu erwarten:

##### ***Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser:***

Die lehmigen Substrate bedingen eine verzögerte Versickerung von Niederschlägen. Durch die höhere Filterwirkung im Vergleich zu sandigen Böden werden Stoffe nicht so leicht in tiefere Bodenschichten ausgewaschen. Das führt zu einem mittleren bis hohen Schutz des Grundwasserkomplexes 2.

##### ***Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Pflanzen/ Tiere:***

Die Substrate und die Bodenart bestimmen die Lebensbedingungen auf den Grünflächen. Durch die lehmigen Substrate wird das Wasser im Boden gespeichert und steht den Pflanzen in trocken Perioden länger zur Verfügung.

**Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch und Tiere**

Durch den Betrieb der Schule werden wildlebende Tiere unter Umständen beunruhigt, gestört oder verletzt. Das kann durch Aufklärung und Schutzmaßnahmen vermindert oder vermieden werden.

**Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Klima und Wasser**

Die Auswirkungen des Klimawandels führen zu einer Reduzierung der Wasserverfügbarkeit, höheren Niederschlägen im Winter und geringeren Niederschlägen im Sommer. Starkregenereignisse nehmen zu.

**Übersicht über die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet**

| Ausgehende<br>Wirkungen<br>von:<br><br>Einwirkungen<br>auf: | Mensch | Pflanzen | Tiere | Boden | Wasser | Klima | Luft | Landschaft | Kultur- und<br>Sachgüter |
|-------------------------------------------------------------|--------|----------|-------|-------|--------|-------|------|------------|--------------------------|
| Mensch                                                      |        | +        | +     | +/-   | ++     | +/-   | +    | +          | +                        |
| Pflanzen                                                    | -/+    |          | +/-   | +     | +      | o     | o    | +          | o                        |
| Tiere                                                       | -/+    | +        |       | +     | +      | o     | o    | o          | o                        |
| Boden                                                       | +/-    | +        | +/-   |       | +      | -     | o    | o          | o                        |
| Wasser                                                      | +/-    | +        | o     | +     |        | -     | o    | o          | o                        |
| Klima                                                       | -      | +        | o     | +     | o      |       | o    | o          | o                        |
| Luft                                                        | -      | +        | o     | o     | o      | -     |      | o          | o                        |
| Landschaft                                                  | +      | ++       | +     | +     | +      | o     | o    |            | o                        |
| Kultur- und<br>Sachgüter                                    | o      | +        | o     | o     | o      | -     | o    | +          |                          |

Wirkungen: -- sehr negativ, - negativ, +/- positiv und negativ, o neutral, + positiv,

++ sehr positiv

**Bewertung**

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind als gering zu betrachten (im Vergleich zu den jeweils betroffenen Schutzgütern).

Eine maßgebliche Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet ergibt sich nicht.

### **6.3.1i Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltwirkungen sind vor allem Folgen der Bebauung und Versiegelung und damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens, des Wassers, der Arten und Biotope, des Klimas sowie des Landschaftsbildes.

### **6.3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartende Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bestimmt, dass ein Ausgleich von Eingriffen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit unterliegt die Planung nicht der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach Bundesnaturschutzgesetz.

Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich. Jedoch sind die Umweltbelange in die Abwägung einzustellen, höherrangiges Recht ist zu beachten.

Unter Beachtung § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB sind bei Um-, Ausbau- und Sanierungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen sowie Leitungsverlegungen und Flächenversiegelungen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Landschaftsbild (hier Stadtbild), Kultur- und Sachgüter zu schützen. Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überformung, Verlust von Vegetationsstrukturen und nutzungsbedingte Beeinträchtigungen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren.

### **6.3.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

Die Prognosen der Entwicklung des Umweltzustandes bezieht sich ausschließlich auf die Änderungen im Bebauungsplan. Festsetzungen, die bereits im genehmigten Bebauungsplan geregelt wurden, sind nicht mehr Gegenstand dieses Verfahrens. Die Auswirkungen werden nicht auf die einzelnen Schutzgüter bezogen sondern in ihren Wirkungen zusammengefasst.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Natur und Landschaft stellen sich wie folgt dar.

#### ***Änderung der Planzeichnung***

##### Maß der baulichen Nutzung

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 Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen sowie die Bauweise bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung war im bisher gültigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für den Änderungsbereich wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Um künftig mehr Flexibilität für Aus- und Umbauten zu erhalten, wurde die GRZ geringfügig erhöht. 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 0,75 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse bleibt unverändert bei höchstens drei für das denkmalgeschützte Schulgebäude und zwei für den Erweiterungsbau. Die Höhe baulicher Anlagen wird für den Erweiterungsbau mit 60,0 m als OK (Oberkante) über DHHN (Deutsches Höhenhauptnetz) festgesetzt. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von etwa 50,0 m über DHHN in diesem Bereich sind somit Gebäude mit einer Höhe von etwa 10,0 m über Gelände zulässig.

Die Bauweise ist offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

Die Festsetzung „SD“ (Satteldach) aus der 7. Änderung wird gestrichen, da auf dem Erweiterungsbau ein begrüntes Flachdach umgesetzt werden soll.

Es erhöht sich die maximal mögliche Versiegelung. Das wirkt sich negativ auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope, Klima/ Luft und Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung werden die Bodenfunktionen Versickerung, Filterung von Stoffen, Lebensraum für Pflanzen und Tiere beseitigt. Die Archivfunktion ist durch die vorherige Nutzung bereits weitgehend eingeschränkt. Die Versickerung von Niederschlägen ist auf den versiegelten Flächen nicht mehr möglich. Teilweise kann das durch die Versickerung auf Teilflächen des Grundstücks kompensiert werden. Ob die Restflächen des Grundstücks für die Versickerung ausreichen, ist nicht nachgewiesen.

Gegebenenfalls ist das überschüssige Wasser abzuleiten.

Positive Umweltwirkungen entfaltet das im Planungskonzept vorgesehene Gründach für die Schutzgüter Klima, Wasser sowie Arten und Biotope. Dadurch wird Niederschlagswasser zurückgehalten, die Verdunstung erhöht und zusätzlich werden Vegetationsflächen angelegt. Die Dachbegrünung wird als Festsetzung 14-1 in den Bebauungsplan übernommen.

#### Art der baulichen Nutzung

Die beabsichtigte Nutzung wird sich im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans des Schwermaschinenbau-Geländes nicht wesentlich ändern. Es wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Zweckbestimmung ändert sich von „Schule, Jugendclub-“ (wobei für den Änderungsbereich „Schule“ zutrifft) in die Zweckbestimmung „Allgemeinbildende Schule“.

Durch die Festsetzung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über die bereits im geltenden Bebauungsplan ermittelten hinausgehen.

#### 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 wird gegenüber der jetzt gültigen Fassung des Bebauungsplanes geändert. Die Baugrenze für die Villa Elisabeth leicht vergrößert und an den Bestand angenähert. Für den 2. Baukörper wird die Baugrenze an das Plankonzept angepasst.

Die Änderung der Baugrenzen führt nur in Verbindung mit der Erhöhung der GRZ zur Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen. Die negativen Umweltwirkungen sind oben beschrieben.

#### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im Plangebiet sind zwei Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern enthalten. Diese werden wie folgt geändert:

Die Fläche A wird um die Fläche reduziert, auf der die Stellplätze errichtet werden sollen. Die Fläche B wird um die Fläche reduziert, auf der der Bolzplatz errichtet werden soll. Die Anpassung dient der Umsetzung der Planungsabsicht. Die Änderungen haben Einfluss auf den aktuellen Gehölzbestand. Soweit Bäume oder Sträucher gemäß „Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau“ vom 26.02.2013 betroffen sind, ist nach Maßgabe der Satzung eine Ausnahme oder Befreiung vom Verbot der Schädigung oder Beseitigung der geschützten Gehölze zu beantragen und gemäß Satzung eine Kompensation zu leisten.

Die zu beseitigenden Gehölze stehen nicht mehr als Lebensraum zu Verfügung. Der kühlende Effekt der Vegetation durch Verschattung und Verdunstung als positive Wirkung auf das Lokalklima entfällt. Es ist festzuhalten, dass jede Versiegelung sich klimatisch negativ auswirkt. Die Rückstrahlung wird erhöht, Belüftungsströme werden behindert bzw. starke Windbewegungen nicht gebremst. Durch die Versiegelung fällt die staubfilternde und -bindende Wirkung der Vegetation weg. Versiegelung führt zu einer Veränderung des Kleinklimas.

Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung Wildau führt zur Kompensation der negativen Umweltwirkungen.

#### Zum Erhalt festgesetzte Bäume

Die Nutzung des Grundstücks soll durch die Festsetzung von Bäumen zum Erhalt nicht über die Maße eingeschränkt werden.

In der geänderten Planfassung wird einer von vier bisher zur Erhaltung festgesetzten Laubbäume nicht mehr festgesetzt, da dieser nicht mehr vorhanden ist.

Diese Bäume und alle anderen auf dem Grundstück unterliegen weiterhin dem Schutz der „Satzung zum Schutz von Gehölzen (Bäume, Hecken und Sträucher) in der Gemeinde Wildau“ vom 26.02.2013. 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.

Darin 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.

Sollten Bäume für die Baumaßnahme gefällt werden müssen, ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung eine Ausnahme oder Befreiung vom Verbot der Schädigung oder

Beseitigung der geschützten Bäume zu beantragen. Der Ausgleich nach Baumschutzsatzung Wildau führt zur Kompensation der negativen Umweltwirkungen.

### **Textfestsetzungen**

Es werden nur Textfestsetzungen übernommen, die Bezug zum Änderungsgebiet haben. Die Festsetzungen 1-6 werden unverändert übernommen.

#### Festsetzung 14-1

*Dächer sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen.*

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB)*

Diese Festsetzung ersetzt die Festsetzung von Fassadenbegrünung.

Die Bedeutung von Dach- und Fassadenbegrünung für klimagerechte Planungen wird auch im Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Wildau gewürdigt (siehe Auszug).

### **Maßnahmen aus dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Wildau – Maßnahmenkatalog/ Maßnahmensteckbriefe**

#### Handlungsfeld: Klimaneutrale Stadtverwaltung

- **Maßnahme S 2 Klimagerechte Bauleitplanung**

Aus der Kurzbeschreibung: Klimafreundliche B-Pläne: Die „Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg“ enthält Hinweise zur Berücksichtigung des Themas Klimaschutz in Bebauungsplänen.

Das stadtplanerische Ziel, im Sinne einer verminderten Inanspruchnahme von klimawirksamen Außenbereichsflächen kompakte Siedlungsstrukturen zu schaffen, ist im konkreten Planungsfall mit damit möglicherweise verbundenen Auswirkungen auf die Freiflächenversorgung, den Naturhaushalt oder auf Kaltluftleitbahnen abzuwägen. Diesbezüglich nachteiligen Auswirkungen sollte durch die planerische Sicherung geeigneter Maßnahmen, *etwa zur Dach- und Fassadenbegrünung*, zur Stellung baulicher Anlagen, zur Sicherung und Qualifizierung kleinteiliger Freiflächen oder zur kompakten Gestaltung von Baukörpern begegnet werden. Insofern gewinnt das Ziel einer "Doppelten Innenentwicklung", also einer baulichen Verdichtung in Kombination mit dem Erhalt, der Weiterentwicklung und Qualifizierung des urbanen Grüns, zunehmend an Bedeutung.<sup>3</sup>

Eine qualitative oder quantitative Bewertung der Auswirkungen des Entfalls von Fassadenbegrünung zugunsten der Dachbegrünung kann nicht erfolgen, da keine Aussagen zur Flächengröße und zur Qualität der Dachbegrünung oder zur Fassadenbegrünung getroffen werden.

---

<sup>3</sup> Aus der Arbeitshilfe Bebauungsplanung D 8 Elemente einer klimagerechten Stadtentwicklung

#### Festsetzung 14-2

*Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 25 Buchst. a BauGB)*

Diese Festsetzung sichert eine Eingrünung und damit eine Minderung der negativen Umweltwirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Arten und Biotope.

#### Festsetzung 14-3

*Zur Sicherung dauerhafter Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen sind 15 Nisthilfen für Brutvögel und 3 Ersatzquartiere für Fledermäuse verteilt im Geltungsbe-  
reich anzubringen. (§ 9 Abs. 1 a BauGB)*

Mit dieser Festsetzung kann dem möglichen Verlust von Niststätten entgegengewirkt werden und Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Die Maßnahme kann als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt werden.

#### Festsetzung 14-4

Die Festsetzung 7 wurde um den Satz ergänzt: Ausnahmsweise können Flächen, die dem Anlieferverkehr dienen in wasser- und luftundurchlässigen Bauweisen errichtet werden. Diese Festsetzung ermöglicht kleinteilig die Befestigung durch Asphalt- oder Betondecke. Damit ist für diese Flächen die Versickerung auch in geringem Maß nicht mehr möglich. Das Niederschlagswasser muss in entsprechend dimensionierten Randflächen versickert oder abgeleitet werden. Der Anteil an vollversiegelten Flächen wird erhöht.

Die Auswirkungen können durch die Versickerung der Niederschläge vor Ort gemindert werden. Da es sich nur um kleinere Teilflächen der Versiegelung handelt ist die Auswirkung auf Natur und Landschaft geringfügig.

Die vollständige Festsetzung lautet:

*In den Flächen für Gemeinbedarf ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen 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)*

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2 (Erhalt von Gehölzen), Nr. 3 (Begrünung von Außenbereichen), Nr. 4 (Anpflanzungen von Bäumen gemäß Pflanzliste, wobei vorhandene Bäume anzurechnen sind) sowie Nr. 6 (Beleuchtung gemäß Licht-Leitlinie) wurden unverändert aus der rechtskräftigen Ursprungsplanung der 7. Änderung übernommen.

#### Pflanzenliste

Die Pflanzliste ist nur als Empfehlung zu verstehen und ist nicht abschließend. Die Planfläche liegt innerhalb der Siedlungsfläche. Gemäß Erlass des Ministeriums für

Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes -Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 ist die Bestimmung zur Ausbringung von gebietsfremden Arten hier nicht anzuwenden. Die Pflanzung auch von nicht gebietseigenen Pflanzen ist genehmigungsfrei möglich.

Um eine möglichst hohe Biodiversität auf der Fläche zu schaffen, werden dennoch gebietsheimische Arten empfohlen. Die Anforderungen an den Klimawandel und den besonderen Standort im verdichteten Siedlungsbereich kann aber auch daran angepasste Arten erfordern.

#### **6.3.4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die 14. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" Wildau nicht durchgeführt wird, ändert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts. Die Baugrenzen würden einer signifikanten Erweiterung der Räumlichkeiten entgegenstehen. Damit kann die geplante und dringend notwendige Entwicklung der Schule nicht umgesetzt werden. Die geplante Bereitstellung neuer Fachkabinette (Physik, Chemie, Biologie), Klassenräume und eines größeren Veranstaltungsraums kann nicht, wie mit der aktuellen Planung vorgesehen, umgesetzt werden. Die notwendigen Stellplätze für das Personal können nicht nachgewiesen werden.

Die oben genannten negativen Einflüsse auf den Umweltzustand würden zwar für diesen Standort nicht eintreten. Es wäre aber unumgänglich, einen anderen Standort zu entwickeln. Für diesen wären voraussichtlich mindestens ähnliche aber mit größerer Wahrscheinlichkeit höhere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Der Planungsaufwand wäre ungleich größer, einen neuen Standort zu entwickeln, als den vorhandenen auszubauen.

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am 24. September 2024 den Aufstellungsbeschluss für die 14. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" gefasst.

### **7.2 Billigungsbeschluss Entwurf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wildau hat am ..... den Entwurf der 14. 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 14. 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 14. Änderung des Bebauungsplans "Schwermaschinenbau-Gelände" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

*Anm.: Daten werden fortlaufend ergänzt*

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), dass 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.