

Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“

nach § 13a BauGB

**für das Gebiet zwischen den Straßen Hohenbinder Weg,
Eichhörnchenweg und Gerhart-Hauptmann-Straße in der
Stadt Erkner**



für die Flurstücke:

759, 757, 806, 802, 551 (teilweise),
553, 555 (teilweise), 554 (teilweise), 550, 689, 568, 691, 690, 692, 804,
773 (teilweise), 761 (teilweise)

- Flur 009 -

- Gemarkung Erkner 122414 -



Begründung

nach § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

01.11.24 – Planentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
2	Erfordernis der Planung	8
3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	10
4	Beschreibung des Plangebiets	11
4.1	Eigentumsverhältnisse	11
4.2	Topographie	14
4.3	Räumliche und bauliche Strukturen sowie Nutzungen in der Umgebung	14
4.4	Bauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	15
4.5	Verkehrerschließung	16
4.6	Technische Erschließung	17
4.7	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	18
4.8	Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen	19
4.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen	21
5	Planunterlage	21
6	Planerische Ausgangssituation	22
6.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	22
6.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	22
6.1.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	24
6.1.3	Stellungnahme der Landesplanung	25
6.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	25
6.2.1	Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	26
6.2.2	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich).....	27
6.2.3	Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ (in Aufstellung befindlich)	28
6.2.4	Stellungnahme der Regionalplanung.....	28
6.3	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	29
6.4	Landschaftsplanung	30
6.5	Satzungen	32
6.5.1	Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB- Erkner	Klarstellungssatzung der Stadt 32

6.5.2	Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern - Baumschutzsatzung.....	33
6.5.3	Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung.....	34
6.6	Informelle Planungen	35
7	Städtebauliches Konzept.....	36
7.1	Schulstandort.....	36
7.2	Wohnstandort	38
7.3	Erschließung.....	38
8	Wesentliche Planinhalte	40
9	Planinhalt und Festsetzungen.....	41
9.1	Art der baulichen Nutzung	41
9.1.1	Planfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet	41
9.1.2	Textfestsetzung – Nr. 1	41
9.2	Maß der baulichen Nutzung	42
9.2.1	Planfestsetzung – Grundflächenzahl	42
9.2.2	Planfestsetzung – Grundfläche	43
9.2.3	Planfestsetzung – Zahl der Vollgeschosse	43
9.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	44
9.3.1	Planfestsetzung – Einzelhäuser	44
9.3.2	Planfestsetzung – überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	45
9.4	Flächen für den Gemeinbedarf	46
9.4.1	Planfestsetzung – Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)	46
9.4.2	Textfestsetzung - Nr. 2.....	47
9.5	Textfestsetzung - Nr. 3 (Flächen für die soziale Wohnraumförderung)	47
9.6	Planfestsetzung - Besonderer Nutzungszweck von Flächen	48
9.7	Verkehrsflächen.....	48
9.7.1	Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche	48
9.7.2	Textfestsetzung - Nr. 4	49
9.7.3	Planfestsetzung – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	50
9.8	Planfestsetzung – Flächen für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität).....	50
9.9	Planfestsetzung – öffentliche Grünflächen (Parkanlage).....	51

1 Anlass der Planung

Am 02.04.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer 25. Sitzung einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplans „Schulzentrum“ beschlossen.

Zum Aufstellungsbeschluss sah der Bebauungsplan die Erweiterung des Schulstandortes Hohenbinder Weg 4 vor, sowie die Erschließung und Neuordnung der angrenzenden rückwärtigen Flächen zwischen dem Hohenbinder Weg, Eichhörnchenweg und Gerhart-Hauptmann-Straße. Der Bebauungsplan „Schulzentrum“ hatte mit dem Aufstellungsbeschluss ebenfalls zum Ziel, den Bildungsstandort zu sichern und Planungsrecht zu schaffen für die Erweiterung der Kita-Fläche, neuer Verbindungswege durch das Quartier. Des Weiteren soll er der Erschließung und Nachverdichtung von Bauland dienen.

Zum Aufstellungsbeschluss im April 2019 wurde der Bebauungsplan mit „Schulzentrum“ betitelt. Mit der Fortsetzung der Planungsabsicht 2022 wird der B-Plan unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“ fortgeführt.

Die veränderte Bezeichnung des Bebauungsplanes soll den verschiedenen, für das Plangebiet vorgesehenen Nutzungen, wie z. B. Wohn- und Schulstandort Rechnung tragen. Ferner wird durch die Änderung des Titels auf eine Anstoßwirkung für die öffentliche Beteiligung gehofft.

Anlass

Der Anlass des Bebauungsplans ist die beabsichtigte bauliche und funktionelle Erweiterung / Umbau des Schulstandortes am Hohenbinder Weg mit der hier befindlichen MORUS-Oberschule.

Der Landkreis Oder-Spree (LOS) plant, als Träger der MORUS-Oberschule, die derzeit baulich desolate Situation des Schulgebäudes zu beheben. Hierfür ist ein Neubau angedacht, der an anderer Stelle im Plangebiet, d. h. in unmittelbarer nördlicher Nachbarschaft zum derzeitigen Schulgebäude, entstehen soll.

Der LOS plant außerdem die Erweiterung der Zügigkeit sowie die Integration einer Sekundarstufe II, da derzeit nur die Sekundarstufe I am Schulstandort unterrichtet wird. Ferner soll die bestehende Anlage der Schulsporthalle und der Sportfreiflächen ebenfalls erneuert und vergrößert werden, um der höheren Schülerzahl gerecht zu werden.

Derzeit ist die Schule in erster Linie über den südlich gelegenen Hohenbinder Weg erschlossen. In Zukunft soll die verkehrliche Anbindung des Schulstandorts stärker über die nördlich gelegene Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen. Mit der Erweiterung / Umbau des Schulstandortes ist die Notwendigkeit der Schaffung neuer Erschließungs- bzw. Verbindungswege zwischen Hohenbinder Weg, Eichhörnchenweg und der Gerhart-Hauptmann-Straße verbunden.

Überdies soll der Wohnstandort in dem Bereich zwischen dem Hohenbinder Weg, dem Eichhörnchenweg und der Gerhart-Hauptmann-Straße – Quartier „Eichhörnchenweg“ erweitert werden.

Es ist angedacht, dass in direkter Nachbarschaft zu den bereits bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern – Eichhörnchenweg Nr. 3 und 4, weitere Mehrfamilienwohnhäuser entstehen sollen.

Geänderte Planungsabsichten

Zusätzlich zur Erweiterung / Umbau des Schulstandortes war zum Aufstellungsbeschluss bzw. mit dem Planvorentwurf perspektivisch die bauliche Erweiterung der ansässigen Kindertagesstätte (Kita „Eichhörnchen“) am Eichhörnchenweg geplant. Zum Planentwurf bzw. nach der Auswertung der Stellungnahmen zum Planvorentwurf besteht hierfür kein Planungserfordernis mehr und der Entwurf des Bebauungsplans wird diesbezüglich überarbeitet bzw. angepasst.

Da die Flächen der Kita und unmittelbar daran angrenzende Flächen, sich innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung bzw. Innenbereichssatzung befinden, ist die grundsätzliche bauliche Entwicklung nach § 34 BauGB, d. h. auch ohne einen Bebauungsplan möglich.

Darüber hinaus sollte durch den Bebauungsplan Nr. 24, Planungsrecht für ein bis drei Einfamilienhäuser (EFH) auf den rückwärtigen Grundstücken entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 3-5, entstehen. Das Plangebiet schloss aus diesem Grund die rückwärtig gelegenen privaten Grundstücke entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße 3-5 mit ein. Zum Planentwurf wird auch von dieser Planungsabsicht abgesehen und eine entsprechende Überarbeitung / Anpassung vorgenommen.

Dadurch, dass für die Bereiche der Kita und der Einfamilienwohnhäuser kein Planungserfordernis mehr besteht, wurden die Zielstellungen des Bebauungsplans auf den daran unmittelbar angrenzenden Flächen für den Planentwurf überprüft. Da sich der Regelungsumfang des Planvorentwurfs für den nördlichen Teilbereich, d. h. der stark begrünten Freifläche auf einzig eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage beschränkte und diese unverändert in ihrer derzeitigen Form erhalten bleiben soll, besteht auch für diesen Teilbereich des Plangebietes kein Planerfordernis mehr und wird im Zuge des Wegfalls des Baugebietes für die Einfamilienhäuser an der Gerhart-Hauptmann-Straße 3-5 aus dem Bauleitplanverfahren herausgenommen. Ebenso wird der Teilbereich mit den bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern (MFH) – Eichhörnchenweg Nr. 3 und 4 aus dem Geltungsbereich des Planentwurfs herausgenommen. Die MFH befinden sich in einem Bereich, der sich ebenfalls innerhalb der Grenzen der Klarstellungssatzung bzw. Innenbereichssatzung befindet. Die bauliche Entwicklung dieses Standortes ist nach § 34 BauGB, d. h. auch ohne einen Bebauungsplan möglich.

Im Planvorentwurf vom August 2022 wurden drei Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) festgesetzt. Im Planentwurf des B-Plans verbleibt hingegen nur noch das Allgemeine Wohngebiet - WA 2. Die Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch das Büro Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom März 2023 nutzte als Grundlage allerdings noch den Geltungsbereich, die Festsetzungen sowie die Bezeichnungen des Planvorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 24.

Eine Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Untersuchungsgebiets sowie der Bezeichnungen für das verbleibende Allgemeine Wohngebiet WA 2, wurde nicht als

notwendig erachtet. Grundsätzlich sind sämtliche Inhalte des Gutachtens im verbleibenden Geltungsbereich des Planentwurfs weiterhin zutreffend. Zur besseren Nachvollziehbarkeit im Zusammenhang mit der Schalltechnischen Untersuchung besteht die alte Bezeichnung des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 als WA (2) fort.

2 Erfordernis der Planung

Gemäß des Planungserfordernisses durch den Planungsleitsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Um die im Kap. „Anlass der Planung“ aufgeführten Vorhaben umzusetzen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Sämtliche von dem Vorhaben berührten Belange sollen durch ein Bebauungsplanverfahren gerecht gegeneinander abgewogen und in Einklang gebracht werden. Aufgrund der Komplexität der o. g. Bauvorhaben ist eine koordinierte Behandlung der zu berücksichtigenden Anforderungen und Bedürfnisse durch einen Bebauungsplan notwendig.

Das Plangebiet befindet sich in einem unzusammenhängend und spärlich bebauten Bereich. Dieser ist allerdings beinahe vollständig von Bebauung bzw. von einem zusammenhängenden Siedlungsbereich umschlossen ist. Demnach dienen die o. g. Vorhaben der Nachverdichtung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab das Bauordnungsamt (Aufgabengebiet Bauleitplanung) des Landkreises Oder-Spree am 22.09.2022 eine Stellungnahme ab. Gemäß der Beurteilung des Amtes ist die Voraussetzung hinsichtlich der Umschlossenheit des Plangebietes von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (welcher faktisch rundum von Bebauung umgeben ist) erfüllt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“ wird demgemäß nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Als Bebauungsplan der Innentwicklung dient er der Nachverdichtung von Bauland mit dem Ziel, eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich - im Sinne der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB - zu vermeiden.

Die Wahl des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB wurde durch den Landkreis Oder Spree bestätigt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 BauGB werden hierfür als erfüllt angesehen:

- Es wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 20.000 m² nicht überschritten.

Flächenermittlung (überschlägig)

- Mehrfamilienwohngebäude (geplant) - WA (2) 1450 m² GR
- Schulgebäude und Sporthalle (geplant) -
Gemeinbedarfsfläche 10.808 m² GR

Grundflächen des Bebauungsplans Nr. 25 „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“
- Im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang -

- mind. 3-Feld-Sporthalle (geplant, BP Nr. 25) 1.550 m² GR
- Durch die beabsichtigte bauliche und funktionelle Erweiterung / Umbau des Schulstandortes am Hohenbinder Weg in planungsrechtlich festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Errichtung von Wohngebäuden in dem planungsrechtlich festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA (2) besteht nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG) ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.
- Es gibt ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (d. h. Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“.
- Es sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB) kann von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. In dem vorliegenden Planverfahren wird dennoch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB zum Vorentwurf der Planung Gebrauch gemacht.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB) wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und TöB wird darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst, nach der Änderung des Geltungsbereichs zum Planentwurf, insgesamt 17 Flurstücke. Es bildet den Übergang zwischen dem nördlich angrenzenden Stadtzentrum von Erkner entlang der Friedrichstraße und dem südlich liegenden, in Plattenbauweise errichteten, fünfgeschossige Wohnquartier „Neu-Buchhorst“. Entsprechend divers sind die auf dem Grundstück aktuell befindlichen Nutzungen sowie die direkt angrenzenden Nutzungs- und Bebauungsstrukturen.

Das rund 3 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenzen der Flurstücke: 640 (teilweise), 639, 620, 619/2 und 619/1 bzw. den hier befindlichen stark begrünten Freiflächen und eines Einfamilienhauswohngrundstückes,
- Im Osten durch das Flurstück 728 bzw. die Gerhart-Hauptmann-Straße (öffentliche Straßenverkehrsfläche),
- Im Südosten durch das Flurstück 764 mit den hierauf liegenden fünfgeschossigen Wohnhäusern und dessen zugeordnete Grün- und Freiflächen,
- Im Südwesten durch die Flurstücke des Hohenbinder Wegs (774 und 762 - teilweise) sowie frei konstruierten Grenzen innerhalb der Flurstücke 761 und 773. Der Grenzverlauf folgt im Anschluss den Flurstücksgrenzen der Flurstücke 761 (teilweise) 773. Der Grenzverlauf setzt sich fort entlang der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 743, 803, 801 und 805. Aus diesen Flurstücken befindet sich ein großflächiger Einzelhandel mit seinen Kundenstellflächen.
- Im Westen bzw. Nordwesten durch die Grenzen der Flurstücke 758, 756, 810, 809, 502, 554 (teilweise) 555 und 504. Eine frei konstruierte Grenze innerhalb der Flurstücke 555 und 551 bildet ebenfalls die Grundlage für den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze. In diesen Bereichen befinden sich Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern und eine Kindertagesstätte

Die Grenzziehung des Geltungsbereichs begründet sich aus dem Flurstücksbestand, dessen Eigentümern und den Zielen bzw. dem Anlass des Bebauungsplans.

Um die Erweiterung / Umbau des Schulstandortes am Hohenbinder Weg städtebaulich geordnet und durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert zu gewährleisten, wurden vollständig die Flurstücke im Eigentum des Landkreises Oder-Spree bzw. die Schulanlagen der MORUS-Oberschule in die Planung miteinbezogen. Mit der Erweiterung / Umbau des Schulstandortes ist eine flächenmäßige Vergrößerung der Schulanlagen verbunden. Aus diesem Grund wurden perspektivisch nutzbare, daran angrenzenden Flurstücke, insbesondere die Flurstücke, die sich im Eigentum der Stadt Erkner befinden, in das Plangebiet miteinbezogen. Es ist vorgesehen, dass große Teile dieser direkt angrenzenden Flurstücke für die Erweiterung des Schulstandortes an

den Landkreis veräußert werden. Das direkt östlich an die MORUS-Oberschule angrenzende Flurstück 764 mit seiner Wohnnutzung im Bestand, steht der Erweiterung / Umbau des Schulstandortes nicht zur Verfügung und soll bauleitplanungsrechtlich nicht behandelt werden. Das Gleiche gilt für die Grundstücke des großflächigen Einzelhandels (Flurstücke 743, 805, 801 etc.). Diese stehen der Erweiterung / Umbaus des Schulstandortes ebenfalls nicht zur Verfügung. Weitere Planungen, d. h. eine städtebauliche Neuordnung oder Entwicklung sind für diesen südlichen Teilbereich des Plangebietes nicht vorgesehen.

Die TEWE Energieversorgungsgesellschaft mbH Erkner betreibt im östlichen Teilbereich des Quartiers ein Heizhaus zur Wärmeversorgung des Schulgebäudes, der Turnhalle, der Kita und der Mehrfamilienwohnhäuser am Eichhörnchenweg Nr. 3 und 4 (Mehrfamilienwohnhäuser im zentralen Bereich des Plangebietes) sowie die direkt im Osten an das Plangebiet angrenzenden fünfgeschossigen Mehrfamilienwohnhäuser. Um diesen Versorgungsstandort langfristig durch ein Planungsrecht zu sichern und dessen bauliche Erweiterung zu ermöglichen, wurde das Flurstück und das darauf befindliche Heizhaus in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen.

Für die planungsrechtliche Sicherung und Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung beim Ausbau des Quartiers „Eichhörnchenweg“ als Wohnstandort, wurde das gesamte Flurstück 554 (im Eigentum der Stadt Erkner), als angedachter Standort für den zukünftigen Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern in den B-Plan miteinbezogen. Um die Erschließung der Mehrfamilienwohnneubauten und des Schulneubaus sowie die verkehrlichen Anschlüsse an die angrenzenden Verkehrsstraßen im B-Plan planungsrechtlich zu behandeln, wurden u.a. die Flurstücke 550 oder 806 in den B-Plan einbezogen.

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die 17 Flurstücke:

759, 757, 806, 802, 551 (teilweise), 553, 555 (teilweise), 554 (teilweise), 550, 689, 568, 691, 690, 692, 804, 773 (teilweise), 761 (teilweise)

Im Eigentum der Stadt Erkner befinden sich die Flurstücke:

554, 550, 689, 691, 804, 773, 761, 802, 806, 757, 759

Im Eigentum des Landkreises Oder-Spree befinden sich die Flurstücke:

690, 692.

Im Eigentum der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH befinden sich die Flurstücke:

551, 553, 555 (teilweise)

Im Eigentum der TEWE Energieversorgungsgesellschaft mbH Erkner befindet sich das Flurstück:

568.

4.2 Topographie

Das Plangebiet steigt topografisch von Norden nach Süden relativ eben an, wobei sich der höchste Punkt des Geländes mit ca. 38,50 m ü. NHN im Bereich des momentanen Schulgebäudes (MORUS-Oberschule) befindet. Das bedeutet, dass südlich dieses Punktes, d. h. im südlichen Teilbereich des Plangebietes das Gelände wieder kontinuierlich abfällt. Nördlich der angrenzenden Mehrfamilienwohnbebauung im Bestand, d. h. im Bereich der Grünfläche, verläuft in Ost-West Richtung, ca. entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Senke. In diesem Bereich befindet sich auch der niedrigste Punkt im Plangebiet mit ca. 33,82 m ü NHN. Es besteht somit im Plangebiet ein maximaler Höhenunterschied von ca. 4,6 m.

4.3 Räumliche und bauliche Strukturen sowie Nutzungen in der Umgebung

Die Stadt Erkner grenzt westlich an den Dämeritz- und östlich an den Flakensee. Das Flakenfließ verbindet die Seen miteinander und teilt zudem die Stadt Erkner in einen nördlichen sowie südlichen Teil. Im nördlichen Teil, nahe dem Wasserlauf, liegen S- und Regionalbahnhof, Stadthalle und großflächiger Einzelhandel. Hieran schließt sich nördlich ein weitläufiges Einfamilienhausgebiet – die Bahnhofsiedlung an. In der westlichen Lage zum Bahnhof liegt ein Gewerbegebiet sowie südlich davon, entlang des Dämeritzsees ein Wohngebiet mit einem Mix aus Mehr- und Einfamilienhausbebauung.

Im Süden an das Flakenfließ angrenzend, befindet sich das Zentrum von Erkner. Hier ordnen sich entlang der dominierenden Friedrichstraße – die bedeutendste Hauptverkehrsstraße der Stadt verschiedene Nutzungen, wie großflächiger und kleinteiliger Einzelhandel, Gastronomien, ein Kino sowie weitere Einrichtungen an. Die Friedrichsstraße ist städtebaulich beidseitig gefasst von fünfgeschossigen Plattenbautypen aus der DDR.

Von diesem Zentrum der Stadt Erkner zweigen drei Siedlungsachsen ab, in denen überwiegend Wohnnutzung vorherrscht.

Die sich westlich befindende Achse entlang der Seestraße / Ahornallee / Uferstraße ist überwiegend geprägt durch Einfamilienhäuser und in ihrer Entwicklung weitestgehend abgeschlossen.

Die zentral liegende Achse – entlang der Neu-Zittauer Straße („Buchhorst“) ist städtebaulich heterogener geprägt, mit überwiegend Wohnnutzung in einem Einfamilienhausgebiet im westlichen Teil und einem Mehrfamilienhausgebiet (Zeilenbebauung) im östlichen Teil.

Die Bebauung der östlichen Achse entlang des Hohenbinder Wegs und der Gerhart-Hauptmann-Straße ist in dessen nördlichem Teil durch Mehrfamilienwohnhäusern – Wohnsiedlung der DDR („Neu-Buchhorst“) geprägt. Weiter südlich, getrennt durch eine Waldfläche befindet sich wiederum die Einfamilienhaussiedlung „Karutzhöhe“

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der eine Art Gelenkfunktion in Erkner einnimmt, da er sich im Schnittpunkt bzw. Ausgangspunkt der zentralen und östlichen Achse befindet. Aus diesem Grund stellt sich die Bebauungsstruktur und -nutzung im Plangebiet aber auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet sehr heterogen dar. So befindet sich nördlich angrenzend zum Plangebiet überwiegend Einfamilienwohnbebauung mit nicht störendem Gewerbe entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße. Rückwärtig an die Wohngrundstücke schließt

eine stark begrünte Freifläche an. Im Süden grenzt reine Wohnnutzung in Mehrfamilienwohnbebauung (fünfgeschossige Wohnsiedlung aus DDR-Zeit sowie Zeilenbebauung) an. Im Westen befindet sich überwiegend Mehrfamilienwohnbebauung in offener Blockrandbebauung mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen in den Höfen (Remisen) und Erdgeschossen, eine Kindertagesstätte (Kita „Eichhörnchen“) sowie dessen (Spiel-)Freiflächen und ein großflächiger Verbrauchermarkt (eingeschossiger Flachbau) mit Stellplätzen. Die Kindertagesstätte ist derzeit in einem eingeschossigen Flachbau untergebracht. Städtebaulich prägend für das Quartier sind zwei sechsgeschossige „Würfelhäuser“, die unmittelbar an den zentralen Teilbereich des Plangebietes angrenzen.

4.4 Bauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Der Geltungsbereich umschließt derzeit eine stark begrünte Freifläche im nördlichen, östlichen und zentralen Bereich. Die Freifläche nimmt einen Großteil der Flächen des Plangebietes ein. Durchzogen wird diese Freifläche durch eine Vielzahl an Fußwegen, die derzeit eine fußläufige Verbindung zwischen dem Hohenbinder Weg und der Gerhart-Hauptmann-Straße darstellen. Der Zustand dieser Fußwege ist allerdings sehr unterschiedlich. Dieser reicht von unbefestigten Trampelpfaden über gesäumte Wege bis zu gepflasterten Wegen. Ein Teil der Freifläche im äußeren östlichen Bereich des Plangebietes (entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße) ist ein ehemaliger Friedhof, der sich nicht mehr in Betrieb befindet. Die oben erwähnten Fußwege führen um die ehemalige Friedhofsanlage herum.

Im östlichen Teil des Plangebietes, inmitten der stark begrünten Freifläche, befindet sich ein Heizhaus sowie eine Trafostation. Diese Versorgungseinrichtungen dienen der Versorgung des Quartiers, d. h. der Wohnungen, der Schule und Kita mit Wärme und Energie.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Schulgelände der MORUS - Oberschule. Das Schulhauptgebäude ist ein viergeschossiger Solitärbau, der sich aus zwei, miteinander verbundenen Baukörpern zusammensetzt. Zusätzlich zu einem Schulhof bindet sich auf dem Schulgelände eine kleinere Sportfreifläche sowie eine separat stehende Sporthalle.



Abbildung 2 Orthofoto des Geltungsbereiches des BP Nr. 24; Quelle: farbiges digitales Orthofoto LGB-Brandenburg – Brandenburg Viewer (Abruf Mai 2021), ergänzt um eigene Darstellungen

4.5 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Die westlichen und zentralen Bereiche des Plangebietes werden durch den Eichhörnchenweg erschlossen, der wiederum vom Hohenbinder Weg abzweigt.

Der südliche Bereich des Plangebietes (MORUS-Oberschule) wird wiederum direkt durch den Hohenbinder Weg erschlossen.

Die östlichen Bereiche des Plangebietes liegen an der Gerhart-Hauptmann-Straße an. Eine innere Erschließung durch einen teilweise befestigten Fahrweg, existiert nur für das Heizhaus, im rückwärtigen Bereich des stillgelegten Friedhofes. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Erschließungswege für Pkw's etc. in diesem östlichen Bereich des Plangebietes. Wie bereits dargelegt, sind hier einzig Fußwege in Richtung Westen, deren Grad und Qualität der Befestigung jedoch sehr verschieden sind.

Der Hohenbinder Weg sowie die Gerhart-Hauptmann-Straße münden in nördlicher Richtung (in Richtung Stadtzentrum und Bahnhof) in einem Abstand von ca. 250 m in die Friedrichstraße (Landesstraße L30) ein. Der Anschluss der Gerhart-Hauptmann-Straße verläuft hierbei über einen im südlichen Stadtzentrum angelegten Kreisverkehr.

Das Straßennetz der Stadt Erkner wird weitestgehend durch die im Stadtzentrum zusammenlaufenden Landesstraßen L 30 - und L 38 bestimmt, die die Stadt mit Berlin und Fürstenwalde/Spree verknüpfen. Die zentrale Friedrichstraße stellt eine Bündelung der beiden Hauptverkehrswege dar und wird im Norden sowie im Süden durch einen Kreisverkehr gefasst. Somit fließt der Hauptverkehrsstrom unmittelbar durch das Stadtzentrum. Über diese Straße verläuft ein Großteil des überörtlichen Durchgangsverkehrs u.a. zwischen der Autobahn und Berlin. Eine zweite, 2007 errichtete, Straßenbrücke über das Flakenfließ konnte die Innenstadt zumindest teilweise entlasten. Innerstädtische Umfahrungsmöglichkeiten gibt es aufgrund der topographischen Lage nicht.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV über drei Bushaltestellen und mindestens zwei Buslinien erschlossen, durch die ein Anschluss an den S- und Regionalbahnhof sowie an den Zentralen Omnibusbahnhof von Erkner besteht. Diese befinden sich in der Gerhart-Hauptmann-Straße und Neu Zittauer Straße in ca. 80 bis 250 Metern Entfernung vom Plangebiet.

4.6 Technische Erschließung

Der Geltungsbereich und sämtliche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden eingemessen – entsprechende Leitungsbestandspläne liegen zum Bauleitplanverfahren vor. Dabei hat sich herausgestellt, dass die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen quer durch das Plangebiet, insbesondere über den geplanten Schulkomplex verlaufen. Die Fernwärmeversorgung erfolgt durch ein Heizhaus (Energieträger Gas).

Die Umverlegung verschiedener Leitungen ist erforderlich.

Trinkwasser, Abwasser, Lösch- und Regenwasser

Aktuell sind alle auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude an Trink- und Schmutzwasserleitung angeschlossen. Trink- und Schmutzwasserableitungen verlaufen quer durch das Plangebiet und liegen somit am selben Standort, wie der geplante Schulneubau. Parallel hierzu verläuft, ebenfalls quer durch das Plangebiet, eine Regenwasserleitung.

Mit einem Schreiben des Wasserverbandes Straußberg-Erkner (WSE) vom Juli 2024 wurden die, von der Stadt Erkner an den WSE übergebenen Prognosewerte für den Trinkwasserbedarf des gesamten Plangebietes angepasst. Mit der Festlegung, dass für nur zusätzlich 20 neue Wohneinheiten bauplanungsrecht durch den vorliegenden B-Plan erzeugt wird, ergibt sich ein Wasserbedarf von 5.755 m³ im Jahr für den Geltungsbereich des B-Plans. Aufgrund dieses Wertes kann der WSE seine Zustimmung zum vorliegenden Bauleitplanverfahren geben.

Gas-, Elektroenergie- und Wärmeversorgung

Zwar sind die Gebäude der MORUS - Oberschule sowie das Heizhaus an die Gasleitung angeschlossen, jedoch verläuft keine Gasleitung quer durch das Plangebiet. Die Gasleitung der MORUS - Oberschule wird parallel zur Grenze des Geltungsbereiches, direkt über den Hohenbinder Weg, geleitet. Der Gasanschluss des Heizhauses erfolgt ebenso direkt von der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Im Gegensatz hierzu verlaufen die Mittel- und Niederspannungsleitungen quer durch das Plangebiet und liegen am gleichen Standort wie der geplante Schulneubau. Sie schließen alle auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude, außer dem Heizwerk, an und werden im Trafogebäude zusammengeführt.

Ebenso verläuft die Heizleitung quer durch das Plangebiet. Auch sie durchläuft das Gebiet am gleichen Standort wie der geplante Schulneubau. Die Heizleitungen schließen alle Bauten, außer den Imbiss, an.

Telekommunikation

Alle auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude sind an Fernmeldeleitung angeschlossen. Die Telekommunikationsleitungen erreichen das Plangebiet aus Richtung der Gerhart-Hauptmann-Straße. Circa auf Höhe des Einfamilienhauses (Gerhart-Hauptmann-Straße 10) zweigt die Telekommunikationsleitung in das Plangebiet bzw. das neu geplante Wohngebiet ab. In südlicher Richtung, ca. auf der Höhe des bestehenden Heizhauses zweigt ebenfalls eine Telekommunikationsleitung von der Gerhart-Hauptmann-Straße in das Plangebiet ab und verläuft im Bereich des neu geplanten Standorts für den Blumenladen und der Fläche für Versorgungsanlagen. Weitere Telekommunikationsleitungen verlaufen derzeit parallel zum Hohenbinder Weg und befinden sich im Bereich der geplanten Festsetzung für eine öffentliche Grünfläche.

4.7 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Die Ausführungen zur Ausgangssituation über Natur und Landschaft sowie Boden, Wasser und Klima sind dem Grünordnerischen Fachgutachten als gesonderter Teil dieser Begründung zu entnehmen.

4.8 Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen

Vorbemerkungen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2 und das Landesamt für Bauen und Verkehr ihre Stellungnahmen ab.

Gemäß ihren Beurteilungen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm zu untersuchen. In der schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu prognostizieren und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften für die jeweiligen geplanten sowie bestehenden Nutzungen zu beurteilen.

Die Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurden auf der Grundlage des Planvorentwurfs (September 2022) durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH im März 2023 gutachterlich bewertet. Aus diesem Grund entspricht das Untersuchungsgebiet der Schalltechnischen Untersuchung dem damaligen Geltungsbereich, den Festsetzungen sowie den Bezeichnungen des Planvorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 24.

Eine Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Untersuchungsgebiets etc. wurde nicht als erforderlich erachtet, da sämtliche Inhalte des Gutachtens im verbleibenden Geltungsbereich des Planentwurfs weiterhin zutreffend sind. In der Schalltechnischen Untersuchung werden ebenfalls die drei Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) des Planvorentwurfs genannt. Im Planentwurf des B-Plans wird nur noch das Allgemeine Wohngebiet WA 2 festgesetzt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Schalltechnischen Untersuchung besteht diese alte Bezeichnung des Wohngebietes als Allgemeines Wohngebiet WA (2) fort.

Aufgrund der engen räumlichen Lage der Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 24 und Nr. 25 zueinander sowie deren schalltechnischer Zusammenhang im Bezug auf die geplanten Nutzungen (Betrachtung als jeweilige Vorbelastung) wurde die gemeinsame Betrachtung der beiden B-Pläne in einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Hoffmann-Leichter als sinnvoll erachtet.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die unterschiedlichen Lärmarten aus Gewerbe, Sport und Verkehr getrennt unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastungen des Bestands und der geplanten B-Pläne untersucht und bewertet.

Ergebnisse

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung dargelegt.

Die vollständigen Ausführungen zu Methodik, Berechnung und Ergebnis sind der Schalltechnischen Untersuchung zu den B-Planverfahren Nr. 24 und Nr. 254 der Stadt Erkner vom 20.03.2023 als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm auf die Wohnnutzung innerhalb und außerhalb des Plangebiets.

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt Brandenburg ist der großflächige Verbrauchermarkt (Lidl-Markt) als Vorbelastung bei der Anlagenlärmbeurteilung zu berücksichtigen. Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten vollständig eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Anlagenlärmwirkung gemäß TA Lärm auf die Gemeinbedarfsfläche Schule

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule wurde festgestellt, dass an dem Richtung Südwesten gelegenen Immissionsort eine Überschreitung von bis zu 3,0 dB(A) im 1. OG zu dem festgelegten Immissionsrichtwert von 55,0 dB(A) zu erwarten ist.

Empfehlung - Um die zu erwartenden Überschreitungen aufgrund der Anlagenlärmwirkungen zu begegnen, wurde als Schallschutzmaßnahme empfohlen, die Baugrenze entsprechend abzurücken.

Verkehrslärmwirkung gemäß DIN 18005 auf die Außenbereiche der Gemeinbedarfsflächen Schule

Es zeigt sich, dass der Beurteilungspegel von 55,0 dB(A) in der Gemeinbedarfsfläche Schule nicht überschritten wird.

Verkehrslärmwirkung gemäß DIN 18005 auf die Gemeinbedarfsfläche Schule

Es sind Überschreitungen des angestrebten schalltechnischen Orientierungswerts von 55,0 dB(A) tags von bis zu 2,0 dB(A) im 3. OG zu erwarten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [3] von 57 dB(A) tags wird innerhalb der Baugrenzen eingehalten. Es wird davon ausgegangen, dass für die Gemeinbedarfsfläche Schule keine Einschränkungen hinsichtlich der Verkehrslärmwirkungen zu erwarten sind und auch bei gekippten Fenstern ein weitgehend störungsfreies Unterrichten noch möglich ist.

Empfehlung - Es wird empfohlen, dass Schulgebäude so weit wie möglich in dem Bereich mit Beurteilungspegeln kleiner als 55,0 dB(A) vorzusehen bzw. in den Bereichen größer als 55,0 dB(A) keine Unterrichtsräume in nordöstliche Richtung zur Schiene zu orientieren und stattdessen Büroräume oder Wirtschaftsräume (Toiletten etc.) vorzusehen.

Verkehrslärmwirkung gemäß DIN 18005 auf die Wohnnutzung

Im WA (2) ergeben sich vor allem im maßgebenden Nachtzeitbereich deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.

Empfehlung - Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm werden textliche Festsetzungen zu schalldämmenden Außenbauteilen empfohlen.

Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule ergibt sich ein erforderliches Bau-Schalldämm- Maß von maximal 32 dB. In der Regel werden bei ortsüblichen Bauweisen und der Verwendung handelsüblicher Materialien bereits ausreichende resultierende Bau- Schalldämm-Maße erreicht. Es ist somit davon auszugehen, dass sich für die Gemeinbedarfsfläche Schule keine erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile ergeben.

Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. im WA (2) ergeben sich erforderliche Bau-Schalldämm-Maße zwischen 36 und 41 dB.

Empfehlung - Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung wird eine entsprechende textliche Festsetzung empfohlen.

4.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale und Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale vorhanden. Es wird kein Bodendenkmal in der Denkmalliste des Landkreises Oder-Spree sowie im Geoportal Brandenburg aufgeführt.¹

Im Plangebiet existieren auch keine Baudenkmale. In nördlicher Nachbarschaft zum Plangebiet (Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 1 befindet sich die „Villa Lassen“ – heute das Gerhart-Hauptmann-Museum). Diese ist unter der Nummer 09115114 als Baudenkmal in die Baudenkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen.

5 Planunterlage

Als Plankartengrundlage dient ein, durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erstellter Amtlicher Lageplan im Maßstab 1:250 im Original. Der amtliche Lageplan wurde durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. Joachim Robert in Neuenhagen bei Berlin (öffentlich bestellter Vermessungsingenieur im Land Brandenburg) mit Stand 23.06.2021 erstellt. Der Lageplan wurde erstellt durch Katasterunterlagen vom 06.05.2021 und eigener topographischer Aufnahmen vom 18.05. bis 17.06.2021.

Das verwendete geodätische Bezugssystem ist das Europäische Terrestrische Referenzsystem 1989 (ETRS 89). Das verwendete Höhenbezugssystem ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016).

¹ es existiert unter den genannten Quellen auch kein Bodendenkmal mit der Nummer 91088

6 Planerische Ausgangssituation

6.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesplanung

Seit 1996 betreiben die Länder Berlin und Brandenburg zusammen Raumordnungspolitik und Landesentwicklungsplanung in einer Landesplanungsbehörde, der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL). Sie nimmt die Aufgaben der für Raumordnung zuständigen obersten Behörden beider Länder wahr.²

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen, wobei das Raumordnungsgesetz des Bundes und der Landesplanungsvertrag die Rechtsgrundlage für die Aufstellung von gemeinsamen Landesentwicklungsplänen bildet.

So wird zum einen mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) der Planungs- und Koordinierungsauftrag nach Bundes- und nach Landesrecht durch die beiden Länder erfüllt.

Zum anderen haben neben dem LEP HR auch die Planungsdokumente: Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), der §19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 Gültigkeit.³

Die vorliegende Planung ist von den Grundsätzen des § 19 Abs. 11 LEPro 2003 nicht betroffen.
Die vorliegende Planung ist von den Zielen und Grundsätzen des LEP FS nicht betroffen.

6.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

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 und enthält landesplanerische Festlegungen zum Beispiel zu folgenden Themen: Hauptstadtregion, wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel, Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte, Kulturlandschaften und ländliche Räume, Siedlungs- und Freiraumentwicklung, Klima, Hochwasser und Energie.⁴

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

²<https://mil.brandenburg.de/mil/de/ministerium/abteilungen-organisation/abteilung-gl/> ,abgerufen 22.08.2024

³ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

⁴<https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/> ,abgerufen 22.08.2024.

Die Regelungen des Planes sind differenziert, in:

- beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung. Diese stellen verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen dar. Die Ziele sind einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich.
- berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung. Diese stellen Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes dar. Die Grundsätze enthalten Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.⁵

Ziele (Z) des LEP HR

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele der Gemeinsamen Landesplanung maßgeblich und zu beachten:

- Z 1.1 LEP HR – Strukturräume der Hauptstadtregion
Gemäß Ziel 1.1 LEP HR befindet sich die Stadt Erkner bzw. ihr Landkreis Oder-Spree im Berliner Umland (BU)
- Z 3.6 (2) LEP HR – Mittelzentren im Berliner Umland
Gemäß dem Ziel 3.6 Abs. 2 LEP HR zählt die Stadt Erkner zu den Mittelzentren im Berliner Umland.
- Z 3.6 (4) LEP HR
Gemäß dem Ziel 3.6 Abs. 4 LEP HR sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu ist das Waren- und Dienstleistungsangebot des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
Dies beinhaltet ebenso, die Bereitstellung von öffentlichen Bildungseinrichtungen (als Daseinsvorsorge-Infrastrukturen der öffentlichen Hand).
Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Sicherung und den Ausbau des Schulstandortes beachtet demnach das Z 3.6 (4) LEP HR.
- Z 5.6 (1) LEP HR – Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Gemäß der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich die Stadt Erkner bzw. das Plangebiet innerhalb eines Gebietes, indem ein Bereich für den Gestaltungsraum Siedlung dargestellt ist. Gemäß dem Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR ist der Gestaltungsraum Siedlung im Berliner Umland der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen.
Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans, die die Neuanlage eines weiteren Wohngebietes planungsrechtlich sichern soll und zum anderen die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schulerweiterung verfolgt, stehen im Einklang mit dem Ziel

⁵ Vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.35 vom 13. Mai 2019, S. 5.

5.6 (1) LEP HR. Grundsätzlich ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Schulneubau etc. innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zulässig.

In der Festlegungskarte des LEP HR sind keine weiteren flächenbezogenen Festsetzungen, d. h. beachtenspflichtige Ziele für das Plangebiet getroffen worden.

Grundsätze (G) des LEP HR

Im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sind neben den beachtenspflichtigen Zielen auch berücksichtigungspflichtige Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt, die Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen bei weiteren Planungen darstellen.

Durch die vorliegende Planung werden folgende Grundsätze der des LEP HR berührt und sind zu berücksichtigen:

- G 5.1 (1) und (2) LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung
Gemäß dem Grundsatz 5.1 Abs. 1 und Abs. 2 LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.
Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans für den Ausbau / Erweiterung eines bereits bestehenden Schulstandortes sowie Wohnstandortes berücksichtigt diesen Grundsatz. Bereits bestehende Infrastrukturen werden weiter genutzt entwickelt.

6.1.2 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Im LEPro 2007 ist die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 trat am 1. Februar 2008 in Kraft.⁶

Grundsätze (G) des LEPro 2007

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Grundsätze des LEPro 2007 wurden ermittelt und werden im Folgenden dargestellt:

- G 3 (1) LEPro 2007 – Zentrale Orte

⁶ <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/Landesentwicklungsprogramm/> ,abgerufen 22.08.2024

Gemäß dem Grundsatz 3 Abs. 1 LEPro sollen Mittelzentren bzw. Zentrale Orte wie die Stadt Erkner als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich u. a. die bildungs- und soziale Versorgungsfunktion erfüllen.

Durch die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Sicherung und den Ausbau des Schulstandortes wird dieser Grundsatz berücksichtigt.

6.1.3 Stellungnahme der Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (Referat GL 5) am 14.09.2022 eine landesplanerische Stellungnahme ab. Gemäß ihrer Beurteilung ist zur angezeigten Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen bzw. wird festgestellt, dass die Ziele der Raumordnung dem eingereichten Planentwurf derzeit nicht entgegenstehen.

6.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Regionalplanung

Regionalplanung ist die übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region. Sie ist Bestandteil der Raumordnung in der Bundesrepublik Deutschland.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG) ist gemäß Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) Trägerin der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree. Ihr obliegt als Pflichtaufgabe, Regionalpläne aufzustellen, fortzuschreiben, zu ändern und zu ergänzen.⁷

Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 3 RegBkPIG umfasst die Region Oderland-Spree die Gebiete der Landkreise Märkisch-Oderland, Oder-Spree sowie die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder).

Die Regionalpläne sind im Land Brandenburg aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie aus dem LEP HR zu entwickeln.⁸

Die Regionalpläne der RPG sind: der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, der Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ und der „Integrierte Regionalplan Oderland-Spree.

Die vorliegende Planung ist von den Zielen und Grundsätzen des Integrierten Regionalplans Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich) nicht betroffen.

⁷ <https://www.rpg-oderland-spree.de/node/8b> ,abgerufen am 27.08.2024

⁸ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 4.

Die vorliegende Planung ist von den Zielen (Vorranggebiete für Windenergienutzung) des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ (in Aufstellung befindlich) nicht betroffen.

6.2.1 Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPG OLS) beschloss auf der 4. Sitzung der 7. Amtszeit am 21.06.2021 den Sachlichen Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (RPI-RS/GSP 2021) als Satzung. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42/2021 vom 27.10.2021 ist der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree in Kraft getreten.⁹

Der RPI-RS/GSP 2021 trifft textliche und zeichnerische Festlegungen zur Raumstruktur und zu Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP). Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstärksten Ortsteile von geeigneten Gemeinden. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) enthält dabei die Regel, dass GSP nur außerhalb der Zentralen Orte festgelegt werden dürfen und in jeder Gemeinde maximal ein GSP festgelegt werden darf. Diese Ortsteile erhalten die im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten zur Festlegung von Wohnsiedlungsflächen und großflächigem Einzelhandel.¹⁰

Im sachlichen Teilregionalplan – Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte wird zwischen Zielen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz - ROG) und Grundsätzen der Raumordnung (§ 3 Abs. 1, Nr. 3 ROG) differenziert. Ein Ziel der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (Z), ist eine verbindliche Vorgabe in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen, textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung, gekennzeichnet mit einem (G), beinhalten Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) werden in der Festlegungskarte zum Teilregionalplan zeichnerisch mit einem Symbol festgelegt. Neben den textlichen Festlegungen haben auch die zeichnerischen Festlegungen der Festlegungskarte im Maßstab 1:100.000 Zielcharakter mit entsprechender Bindungswirkung.¹¹

⁹<https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-regionale-raumstruktur-und-grundfunktionale-schwerpunkte> ,abgerufen am 27.08.2024

¹⁰ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 5f.

¹¹ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 6f.

Ziele (Z) des RPI-RS/GSP 2021

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele der Regionalplanung maßgeblich und zu beachten:

- Strukturräume in der Planungsregion Oderland-Spree (nachrichtliche Übernahme aus Z 1.1 LEP HR – Strukturräume der Hauptstadtregion)
 - Gemäß dem nachrichtlich übernommenen Ziel 1.1 des LEP HR in den RPI-RS/GSP 2021 befindet sich das Plangebiet bzw. die Stadt Erkner im Strukturraum – Berliner Umland (BU) des Landkreises Oder-Spree

- Zentrale Orte in der Planungsregion Oderland-Spree (nachrichtliche Übernahme aus Z 3.6 LEP HR)
 - Gemäß der Festlegungskarte des RPI-RS/GSP 2021 zählt die Stadt Erkner zu den Mittelzentren im Berliner Umland.

Grundsätze (G) des RPI-RS/GSP 2021

Durch die vorliegende Planung werden keine Grundsätze des Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" berührt.

6.2.2 Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wirkt rahmensetzend für die Konkretisierung der landesplanerischen Ziele in den Regionalplänen im Land Brandenburg. Mit den Planungsaufträgen im LEP HR wird die Steuerung wichtiger Themen zur Regionalentwicklung in die Hände der Regionalen Planungsgemeinschaften gelegt.

Die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree hat am 14.03.2016 auf ihrer 04. Sitzung (6. Amtszeit) die Aufstellung des Integrierten Regionalplans beschlossen.

Zur Umsetzung der mit dem LEP HR verbundenen Planungsaufträge hat die Regionalversammlung der RPG Oderland-Spree auf ihrer 10. Sitzung am 08.04.2019 einen Beschluss zur Gliederung ihres integrierten Regionalplanes gefasst. Mit dem Beschluss wurde die Basis für eine erfolgreiche Gestaltung der Regionalplanung und Regionalentwicklung in der Planungsregion gelegt.

Im Integrierten Regionalplan Oderland-Spree werden Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und Infrastruktur in Umsetzung der Neufassung des Regionalplanungsgesetzes und der Planungsaufträge aus dem LEP HR als Mindestinhalte für Regionalpläne im Land Brandenburg getroffen.

Bis dato hat der integrierte Regionalplan keine Rechtskraft erhalten und befindet sich gegenwärtig noch in Aufstellung.¹²

¹² <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree> ,abgerufen am 27.08.2024

Durch den vorliegenden BP werden keine Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Vorentwurfs (Teil I und Teil II) zum Integrierten Regionalplan Oderland-Spree (November 2021 und November 2022) berührt.

6.2.3 Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ (in Aufstellung befindlich)

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat auf ihrer 9. Sitzung am 29. Januar 2024 den Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree mit seiner Begründung gebilligt und den Umweltbericht zur Kenntnis genommen sowie den Beschluss zur Eröffnung des förmlichen Beteiligungsverfahrens für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zum Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ Oderland-Spree gefasst.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ beinhaltet textliche und zeichnerische Festlegungen zum Thema Windenergienutzung als Vorranggebiete und textliche Festlegungen zum Thema Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans „Erneuerbare Energien“ wurde im Zeitraum vom 11.03.2024 bis einschließlich 17.05.2024 öffentlich ausgelegt.

Der Öffentlichkeit sowie den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen wurde bis zum 24.05.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.¹³

Für die Stadt Erkner bzw. das Plangebiet wurden im Entwurf des Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ gemäß der Festlegungskarte keine Vorranggebiete für Windenergienutzung als Ziele (Z 1) der Raumordnung festgelegt.

6.2.4 Stellungnahme der Regionalplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree am 19.09.2022 eine regionalplanerische Stellungnahme ab. Demgemäß befindet sich das Bauvorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

¹³ <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>, abgerufen am 27.08.2024

6.3 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

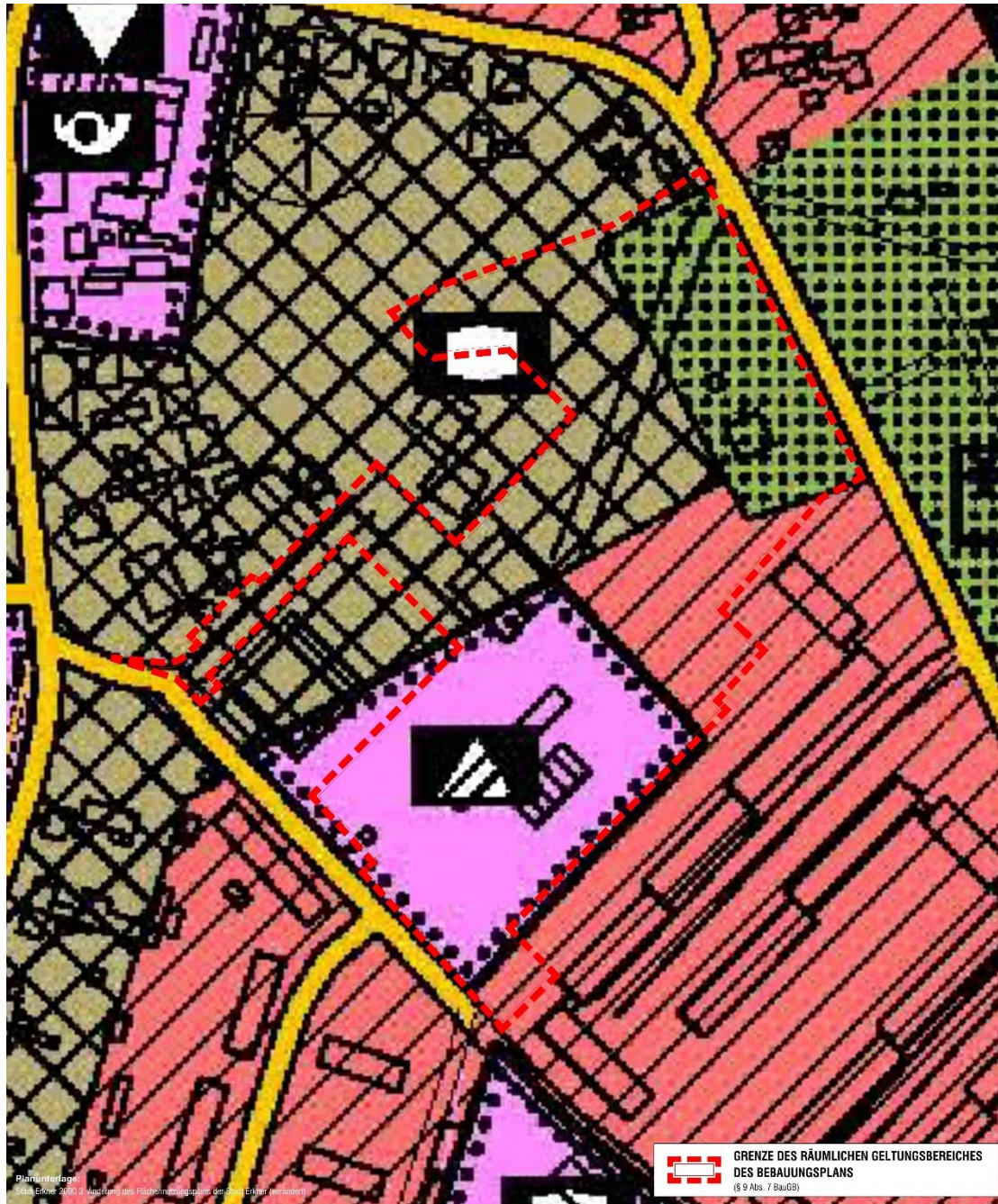


Abbildung 3 Geltungsbereich des BP Nr. 24 und die Darstellungen des aktuellen FNP; Quelle: Auszug aus FNP der Stadt Erkner, ergänzt um eigene Darstellungen

Die Stadt Erkner verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom Januar 2000, zuletzt geändert durch die Fassung der 3. Änderung vom Mai 2010.

Im FNP ist der südliche Teilbereich des Plangebiets als Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule, dargestellt. Ein kleiner äußerer südlicher Teilbereich des Plangebietes befindet in einem Bereich mit der Darstellung einer Wohnbaufläche (in Anbetracht der grundsätzlichen Parzellenunschärfe von Flächennutzungsplänen bleibt diese Fläche unberücksichtigt)

Der gesamte nördliche, westliche und zentrale Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der Darstellung einer Gemischten Baufläche des FNP.

Der östliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich in einem Bereich in dem ein Wohngebiet, eine gemischte Baufläche sowie eine Grünfläche dargestellt ist.

Die Planungsziele bzw. Festsetzungen des B-Plans weichen von den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans ab, sodass der B-Plan nicht aus dem FNP entwickelbar ist.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (gewähltes Planverfahren für den vorliegenden B-Plan) kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist (die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden). Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Der FNP wird nach Satzungsbeschluss des B-Plans berichtigt.

6.4 Landschaftsplanung

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen flächendeckend in Texten und Karten zu erarbeiten, darzustellen und zu begründen.

Landschaftsplan der Stadt Erkner

Der Landschaftsplan Erkner 1997 mit seinen Themenkarten: Flächennutzung und Vegetationsstruktur; Arten und Lebensgemeinschaften; Boden; Wasser; Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung sowie Entwicklungskonzept stellt für die Stadt das kommunale Landschaftsplanwerk dar.

Flächennutzung und Vegetationsstruktur

In der Themenkarte „Flächennutzung und Vegetationsstruktur“ des Landschaftsplanes wird der südliche Teilbereich des Plangebietes als Siedlungsfläche dargestellt.

Für den nördlichen Teilbereich werden die Flächen: Mischforst sowie öffentliche Grünfläche – Friedhof dargestellt.

Arten und Lebensgemeinschaften

In der Themenkarte „Arten und Lebensgemeinschaften“ des Landschaftsplanes wird der südliche und zentrale Teilbereich des Plangebietes als gering stark anthropogen geprägtes Biotop mit Einzel- Reihenhaussiedlung dargestellt.

Für den nördlichen Teilbereich wird die Flächen: mittel stark anthropogen geprägtes Biotop mit Einzel- Reihenhaussiedlung (ältere Siedlungsbereiche mit Gärten) und Eichenmischwald bodensaurer Standort dargestellt.

Im östlichen Teilbereich wiederum wird ein Friedhof dargestellt.

Boden

In der Themenkarte „Boden“ des Landschaftsplanes befindet sich das gesamte Plangebiet in einem Bereich in dem anthropogener Boden ohne besondere Eignung, Empfindlichkeiten bzw. Beeinträchtigungen.

Wasser

In der Themenkarte „Wasser“ des Landschaftsplanes wird für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine Fläche für Laubwald und Mischforst / Nadelforst dargestellt. In diesem Bereich ist mit einem geringen Beeinträchtigungsrisiko bezüglich der Grundwasserverschmutzung zu rechnen. Die übrigen Teilflächen des Plangebietes werden als Siedlung dargestellt, mit einer Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung.

Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung

In der Themenkarte „Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung“ wird der nördliche Teilbereich mit der Darstellung von Flächen: Wäldchen, Baumgruppen, Gebüsche und Hecken dargestellt. Für den östlichen Teilbereich werden innerörtliche Grünflächen mit altem Baumbestand bzw. Friedhof mit altem Baumbestand dargestellt. Die übrigen Teilbereiche des Plangebietes befinden sich in einem Bereich, für den Gebiete des komplexen Wohnungsbaus dargestellt sind.

Entwicklungskonzept

In der Themenkarte „Entwicklungskonzept“ wird der nördliche und östliche Teilbereich als Flächen zur Erhaltung, Qualifizierung und Schaffung von Grün- und Erholungsflächen dargestellt.

Die übrigen Teilflächen des Plangebietes werden als Flächen zur Entwicklung des Ortsbildes mit geringem bzw. sehr geringem Erlebniswert inkl. der Maßnahme – Nutzung des Entsiegelungspotentials, Durchgrünung von Parkplätzen dargestellt. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine linienhafte Darstellung der Maßnahme – Entwicklung von kurzen, gestalterisch ansprechenden Grünverbindungen zwischen Quell- und Zielpunkten der Erholung.

6.5 Satzungen

6.5.1 Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB - Klarstellungssatzung der Stadt Erkner

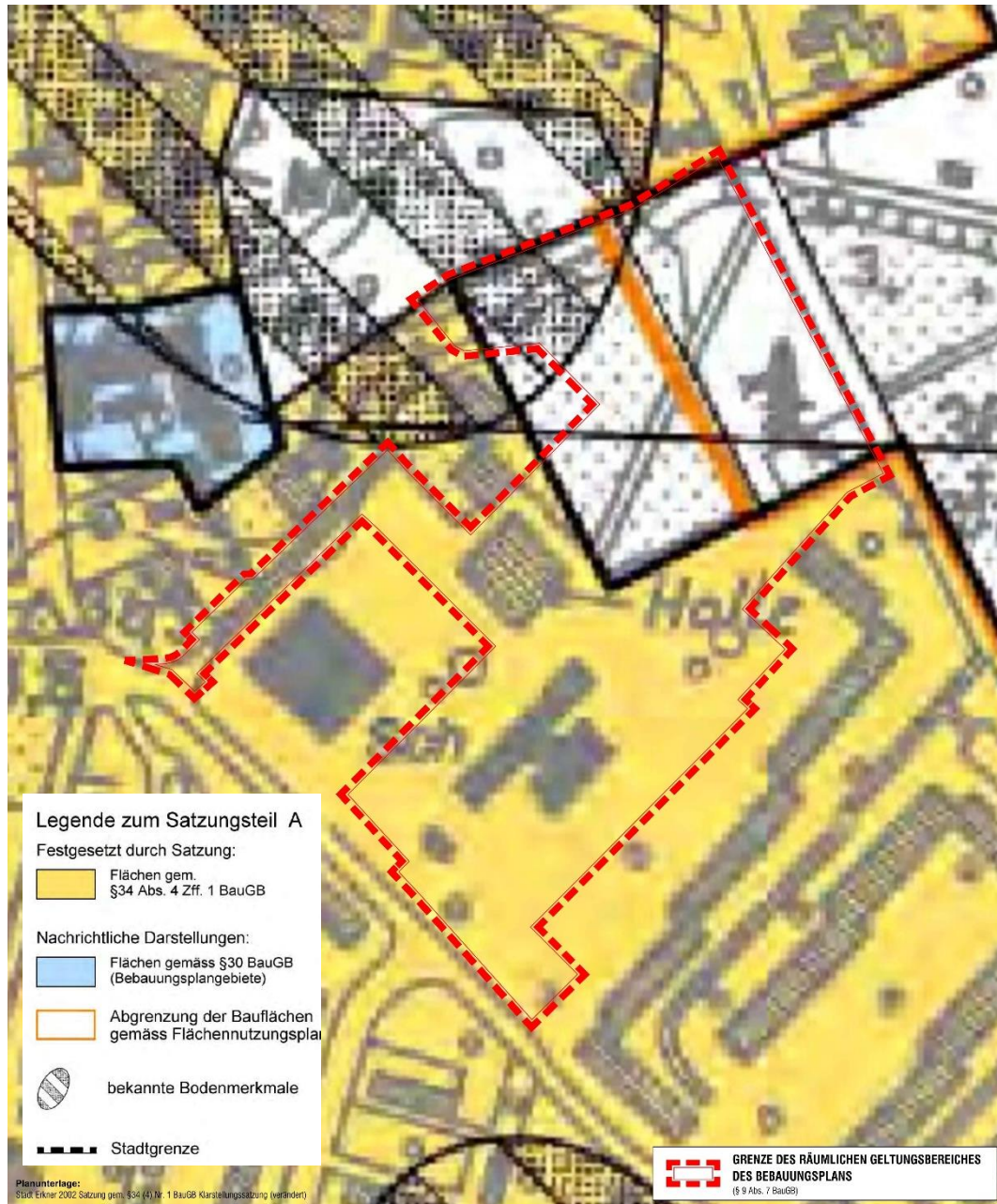


Abbildung 4 Geltungsbereich des BP Nr. 24 und die Festsetzungen der sog. Klarstellungssatzung; Quelle: Auszug aus Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB der Stadt Erkner, ergänzt um eigene Darstellungen

Die Stadt Erkner verfügt über eine Klarstellungssatzung bzw. Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB (Satzungsbeschluss: 11. 12. 2002) in dem die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgesetzt sind. Die Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Instrument, um nachvollziehbar Baurecht zu definieren und Baurecht zu schaffen. Hierdurch sollen die Auffassungsunterschiede zwischen den verschiedenen, am Baugenehmigungsverfahren beteiligten Dienststellen über die Zuordnung einzelner Grundstücke zum Innenbereich, gem. § 34 BauGB vermieden werden.

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Bereich der zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil bzw. zur Fläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zählt. In diesen sog. Innenbereich fallen vor allem die südlichen / südwestlichen Bereiche des Plangebietes und demnach die Teilbereiche, die von den verfolgten Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Schulstandortes betroffen sind.

Weitere Teilflächen des Plangebietes befinden sich außerhalb der Grenzen für die Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gemäß der „Klarstellungssatzung“ der Stadt. Diese, im nördlichen / nordöstlichen Bereich des Plangebietes gelegenen, Teilflächen sind ebenfalls für die Erweiterung des Schulgeländes sowie für die Entwicklung von Wohnbauland vorgesehen.

Der Sachverhalt, dass dieser Bereich im FNP der Stadt als Baufläche dargestellt wird aber insbesondere, dass dieser Bereich an beinahe allen Seiten von Bebauung umgrenzt bzw. von einem zusammenhängenden Siedlungsbereich umschlossen ist, lässt eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich entstehen. Dieser Außenbereich wird daher planungsrechtlich als Innenbereich betrachtet. Das Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree folgt dieser Einschätzung.

6.5.2 Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern - Baumschutzsatzung

Seit dem 27. 02. 2002 (Satzungsbeschluss) besteht für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Stadtgebiet von Erkner eine sog. Baumschutzsatzung. Zweck dieser Satzung ist es, gemäß des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) den Bestand an Bäumen, Hecken und Sträuchern in ihrem Geltungsbereich zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

Schutzgegenstand dieser Satzung sind im u.a. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden), Hecken und Sträucher von mindestens 2,5 m Höhe sowie Bäume mit geringerem Stammumfang sowie Hecken und Sträucher von weniger als 2,5 m Höhe, wenn sie als Ersatzpflanzungen nach dieser Baumschutzsatzung oder als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme nach BbgNatSchG gepflanzt wurden. Gemäß dieser Satzung ist es verboten, diese geschützten Landschaftsbestandteile zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern.¹⁴

¹⁴ Vgl. Stadt Erkner (2002): Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern, S. 1.

Ausnahmen von den o.g. Verboten sind gemäß der Baumschutzsatzung § 5 Abs. 2 zuzulassen, wenn u.a. die Beseitigung der unter Schutz stehenden Bäume und Sträucher (geschützte Landschaftsbestandteile) aus überwiegendem öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. Bei diesen Ausnahmen sind gemäß § 7 Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:3 zu leisten oder wenn Ersatzpflanzungen nicht erfolgen können, eine Ausgleichszahlung zu leisten.

6.5.3 Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.10.2021 die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze – Stellplatzsatzung beschlossen. Die Satzung gilt für das gesamte Stadtgebiet.

Im Hinblick darauf, dass die Herstellung notwendiger Stellplätze je nach ihrer Lage in der Innenstadt oder außerhalb dieses Bereiches eine unterschiedliche Anzahl an notwendigen Stellplätzen erfordert, wurde das Stadtgebiet in zwei Gebietszonen eingeteilt. Zone I erstreckt sich über den Innenstadtbereich und unter Zone II fällt das gesamte Stadtgebiet – davon ausgenommen ist Zone I.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Darstellungskarte für Zone I außerhalb der dargestellten Innenstadt, d. h. in Zone 2.

Gemäß § 1 Abs. 3 der Stellplatzsatzung gilt die Satzung für die Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen zu erwarten ist. Die Erweiterung vorhandener baulicher oder anderer Anlagen steht dabei der Errichtung gleich.

§ 1 Abs. 4 der Stellplatzsatzung ermöglicht, dass bei einer Neuaufstellung von Bebauungsplänen von den folgenden Vorschriften abgewichen werden kann, wenn die Art oder Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen und eine separate Stellplatzsatzung beschlossen wird.

Gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung müssen bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die notwendigen Stellplätze gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf nach Anlage 2 der Stellplatzsatzung hergestellt werden.

Entsprechend der Anlage 2 – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf wurden ca. 63 bis 80 zusätzlich herzustellende Stellplätze durch die Neubau- und Erweiterungsvorhaben ermittelt.

Davon entfallen ca. 25 Stellplätze auf die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser, ca. 6 Stellplätze auf die Gewerbeflächen in der Erdgeschoss-Ebene der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser und ca. 32 Stellplätze auf die Schule nach dem erfolgten Umbau / Erweiterung.

Entsprechend der vorliegenden Planung ist eine außerschulische Nutzung der Sport- und Schulanlagen möglich. Diese außerschulischen Nutzungen durch Sportvereine etc. werden in den unterrichtsfreien Zeiten, d. h. nach Schulschluss stattfinden. Die freigewordenen Stellplätze der Schule können in dieser Zeit für die außerschulischen Nutzungen mitbenutzt werden. Demnach wurden zusätzliche Stellplätze für die Sporthalle nicht miteinkalkuliert.

Der konkrete Stellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.6 Informelle Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Erkner 2025 (INSEK 2025)

Als informelles Planwerk ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept der der Stadt Erkner 2025 (INSEK 2025) einzuordnen, das am 13. Januar 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Ziel ist es, für einen Zeithorizont bis 2025, einen Rahmen für die sektoralen Fachplanungen und Schwerpunktaufgaben (u.a. soziale Infrastruktur, Verkehr, Energie und Klimaschutz, Wohnbauflächen) und insbesondere für die Vorbereitung der vorgesehenen Aktualisierung des Flächennutzungsplanes zu setzen. Als informelles Planwerk ist es gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Schulstandort

Für den Schulstandort „MORUS – Oberschule“ bzw. am Hohenbinder Weg Nr. 4 stellt das INSEK 2025 heraus, dass dieser sowohl mit dem Auto, mit dem ÖPNV als auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß von allen Teilen der Stadt Erkner gut zu erreichen ist. Beinahe alle Schulen der Stadt konzentrieren sich in der südlichen Innenstadt. Mit dieser Konzentration ist gemäß des INSEK aber auch der Nachteil verbunden, dass Schüler, die mit der Bahn von außerhalb kommen längere Wege in Kauf nehmen müssen. Gemäß des INSEK 2025 werden die Oberschulen der Stadt von Schülern aus Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf, Erkner, Gosen-Neu Zittau und Grünheide (Mark) besucht. Von Nachteil ist es auch, dass es durch die Konzentration der Schulen in der südlichen Innenstadt zu zeitweiligen konzentrierten Belastungen der Straßen und Verkehrsmittel zu Schulbeginn und Schulende kommt.¹⁵

Wohnstandort

Das INSEK 2025 konstatiert, dass der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Erkner nicht entsprochen werden kann, da weder quantitativ und in Teilen auch qualitativ keine Angebote unterbreitet werden können. Einem leichten Bevölkerungsrückgang steht immer noch ein wachsender Bedarf nach Wohnraum gegenüber. Alle Aussagen zum Umfang des künftigen Wohnflächenbedarfs basieren auf Denkmodellen und können zukünftige Entwicklungen nicht vollständig abbilden. Als Basis zur Berechnung dienen vor allem zwei Entwicklungen: Der Rückgang der Haushaltsgrößen und die bisher zu beobachtende Zunahme der Wohnfläche je

¹⁵ Stadt Erkner (2015): Stadt Erkner 2025 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 67f.

Person. Die Mobilisierung neuer Wohnbauflächen im Bestand durch Verdichtung sowie durch Neuausweisung wird auch zukünftig die größte Herausforderung für Erkner darstellen.¹⁶

Das INSEK 2025 konstatiert als Herausforderungen für den Wohnungsbau bzw. für die Siedlungs- und Wohnflächenentwicklung in der Stadt, den Mangel an verfügbarem Bauland sowie die eingeschränkten Möglichkeiten der Bestandsentwicklung infolge der restriktiven landschaftsschutzrechtlichen Regelungen (Lage im Landschaftsschutzgebiet, Trinkwasserschutzzonen, Waldflächen). Darüber hinaus sind die Möglichkeiten für eine Entwicklung in zentralen Bereichen der Stadt durch belastete Böden begrenzt. Insgesamt muss Erkner alle verfügbaren Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt ausschöpfen und zwingend Reserven mobilisieren. Neben der Bestandserhaltung und -qualifizierung von Wohnbauten, sind leerstehende Gebäude zu mobilisieren sowie ggf. Umbaupotenziale und Umnutzungsmöglichkeiten zu prüfen. Zudem sind die für Neubauvorhaben noch kleinteilig bestehende Potenzialflächen zu aktivieren. Dazu zählen Baulückenschließungen, Verdichtung in zweiter Reihe oder auch der Ausbau von Dachgeschossen. Darüber hinaus sind alle Mittel zu nutzen, um zusätzliche Baulandflächen zu gewinnen u.a. auch durch die Umwandlung von Waldflächen.¹⁷

7 Städtebauliches Konzept

7.1 Schulstandort

Der Schulstandort am Hohenbinder Weg soll im Zuge seiner „funktionellen“ Erweiterung (u. a. Erweiterung der Zügigkeit der Oberschule) auch baulich erweitert werden. Der baulich desolate Zustand des derzeitigen Schulgebäudes wurde ebenfalls zum Anlass genommen, das gesamte Schulgelände baulich zu überdenken.

In diesem Sinne ist, anstatt eines Erweiterungsbaus oder eines Umbaus des Schulhauptgebäudes, ein Neubau geplant.

Überdacht wurde ebenfalls die derzeitige Situation der Erschließung bzw. des Hauptzugangs auf das Schulgelände und der bisherigen Schul- / Arbeitswege. Diese erfolgen derzeit überwiegend aus Richtung des Hohenbinder Weges bzw. Eichhörnchenweges. Stellplätze für die Pkw's des Lehrpersonals stehen aus dieser Richtung kommend nur wenige zur Verfügung und befinden sich im öffentlichen Straßenraum.

Allerdings lassen sich vereinzelt Stellplätze entlang der zum Teil unbefestigten Wege und Zufahrten in der stark begrünten Freifläche in Richtung der Gerhart-Hauptmann-Straße finden. Die hier ehemals planmäßig aber derzeit verwilderten und zum Teil nicht mehr in Gänze nachvollziehbar angelegten Wege bzw. Wegeverbindungen dienen dem „hinteren“ Zugang auf das Schulgelände. Eine Vielzahl von unbefestigten (Trampel-)Pfadern, die eine kürzere Querung durch die Freifläche in Richtung Schule bilden, komplettieren das Erscheinungsbild einer

¹⁶ Stadt Erkner (2015): Stadt Erkner 2025 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 43.

¹⁷ Stadt Erkner (2015): Stadt Erkner 2025 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 47.

ungeordneten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Gerhart-Hauptmann-Straße und dem Schulgelände.

Die Zuwegung bzw. offizielle Erschließung des Schulgeländes soll künftig vom Hohenbinder Weg und der Gerhart-Hauptmann-Straße unter den gleichen Qualitäten erfolgen. Eine Planstraße, abzweigend von der Gerhart-Hauptmann-Straße dient neben dem Zugang/Zuwegung zur Schule auch der Erschließung einer auf dem Schulgelände angelegten Stellplatzanlage für Pkw und Fahrräder. Die Qualifizierung dieser östlichen Erschließung hat ebenfalls zum Ziel, den Hohenbinder Weg bzw. den südlichen Teil der Friedrichstraße vom Pkw-Verkehr weiter zu entlasten.

Es ist ferner vorgesehen, dass auch der Zugang und die Stellplatzsituation im westlichen Bereich überarbeitet wird. Auch hier ist die Anlage einer neuen Zufahrt sowie von weiteren Stellplätzen für Fahrräder und Pkw angedacht.

Dieses Erschließungskonzept von zwei Seiten wird dadurch unterstützt, dass der neue Standort des Schulhauptgebäudes sich nicht mehr, wie bisher, im Bereich des Hohenbinder Weges befindet, sondern sich ins Zentrum des Schulgeländes verlagert, d.h. in Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße.

Neben dem Neubau des Schulhauptgebäudes erfolgt ebenfalls der Neubau einer Sporthalle inklusive der Sportfreiflächen. Der Neubau einer Sporthalle und die Anlage von Sportfreiflächen wird voraussichtlich im südlichen Bereich des Schulgeländes erfolgen (in Richtung Hohenbinder Weg auf dem Standort des derzeitigen Schulhauptgebäudes).

Dem vorliegenden Planverfahren zum B-Plan liegt ein vorläufiges Schulkonzept des Landkreises Oder-Spree zugrunde, dass am 07.09.2021 in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Erkner vorgestellt wurde. Die derzeitige Konzeption des Landkreises geht darin von folgenden Flächenbedarfen für den Schulstandort aus:

Art der baulichen Anlage	Flächenbedarf in m ²
Schulgebäude (3- oder 4-geschossig)	ca. 2.000 bis 3.000 (je nach Schüleranzahl und Geschossigkeit)
Sporthalle	ca. 2.000
Schulfreianlagen (NICHT VOLL VERSIEGELT)	ca. 3.700 bis 4.200 (je nach Schüleranzahl)
Außensportanlagen (NICHT VOLL VERSIEGELT)	ca. 6.500
Summe:	ca. 14.000 bis 16.000
Pkw-Stellplätze („Einbahnstraßensystem“)	ca. 600
Zufahrt und Fahrradstellplätze	ca. 1.100

7.2 Wohnstandort

Gemäß dem Ziel des vorliegenden Bebauungsplans wird die Erweiterung des Wohnstandortes in dem Bereich zwischen dem Hohenbinder Weg und der Gerhart-Hauptmann-Straße verfolgt.

Das Mehrfamilienwohnhaus-Ensemble aus zwei sechsgeschossigen „Würfelhäusern“ am Eichhörnchenweg Nr. 3 und 4 soll durch zwei Neubauten von Mehrfamilienwohnhäusern erweitert werden. In ihrer Kubatur sollen sich die Neubauten an den Bestandsgebäuden orientieren, damit hierdurch die städtebauliche Wirkung einer Gesamtanlage entsteht. Demnach werden hier wiederum zwei „Würfelhäuser“ (Einzelhäuser) entstehen. Deren Geschossigkeit soll allerdings auf fünf Geschosse begrenzt sein, wobei das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden muss, d. h. als Geschoss dessen Außenwände allseitig gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

Die Flächen im Erdgeschoss sind Nutzungen vorbehalten, die nicht das Wohnen betreffen. Im Bestand befindet sich bereits ein Pflegedienst im Erdgeschoss des Wohnhauses Eichhörnchenweg Nr. 4. Es ist vorgesehen, dass im Erdgeschossbereich der Neubauten Gewerbeflächen entstehen, so dass hier weitere in einem Allgemeinen Wohngebiet verträgliche Nutzungen einziehen können.

Durch die neue Mehrfamilienhausbebauung sollen ca. 20 neue Wohneinheiten entstehen.

7.3 Erschließung

Die notwendigen Stellplatzanlagen für die neugeplanten Mehrfamilienwohnhäuser werden auf dem Wohnbaugrundstück hergestellt. Für die bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser am Eichhörnchenweg Nr. 3 und Nr. 4 („Würfelhäuser“ – außerhalb des Plangebietes aber unmittelbar angrenzend an den zentralen Teilbereich des Plangebietes) existieren bereits Stellplätze auf dem Wohngrundstück. Darüber hinaus wird durch die Bewohner der Häuser bereits entlang der Fahrbahn bzw. entlang der südlich des Eichhörnchenweges liegenden Freifläche geparkt. Der nördliche Bereich des Eichhörnchenweges soll daher für die Anlage von weiteren Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum ausgebaut werden. Die o. g. Freifläche wird in diese Planung miteinbezogen.

Die Verkehrserschließung der Mehrfamilienwohnhäuser soll über die o. g. neu angelegte öffentliche Straße, abzweigend von der Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen. Die Breite dieser neuen Verkehrsfläche beträgt ca. 9 m und könnte die Anlage einer Wohnstraße mit ausreichend Platz für einen einseitigen Fußweg und einen Fahrweg für Pkw- und Radverkehr mit Begegnungsfall gewährleisten.

Die öffentliche Verkehrsfläche (öffentliche Planstraße) soll an den bestehenden Fahrweg bzw. die Wendeschleife im Hof der zwei benachbarten Bestandswohnhäuser („Würfelhäuser“) anschließen. Dieser ist wiederum bereits mit dem Eichhörnchenweg verbunden. Durch die Anlage dieser neuen Verkehrsfläche und der Anbindung an den Eichhörnchenweg würde eine Querverbindung für den Pkw-Verkehr zwischen dem Hohenbinder Weg und der Gerhart-

Hauptmann-Straße entstehen. Dieser allgemeine Durchgangsverkehr für Pkw`s etc. soll durch die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereiches mit entsprechenden verkehrsordnungsrechtlichen Maßnahmen auf Höhe der Bestandswohngebäude verhindert werden.

Die Verbindung ist dadurch nur dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten. Eine Wendemöglichkeit für Pkw etc. soll durch die Anlage einer Wendeanlage bzw. Wendehammers im öffentlichen Straßenraum der Planstraße bestehen. Die Wendeanlage ermöglicht das Befahren mit einem drei-achsigen Müllfahrzeug.

Sämtliche im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden eingemessen – entsprechende Leitungsbestandspläne liegen zum Bauleitplanverfahren vor. Dabei hat sich herausgestellt, dass die verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen quer durch das Plangebiet, insbesondere über den geplanten Schulkomplex verlaufen. Zum Schulneubau werden die vom Bauvorhaben „berührten“ Ver- und Entsorgungsleitungen für das Quartier neu- bzw. umverlegt.

Die neuen Leitungstrassen werden sich in den öffentlichen Straßenräumen der neuen Planstraße, des geplanten Fuß- und Radweges und ggf. im Eichhörnchenweg befinden. Darüber hinaus wird für die Umverlegung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im nördlichen Teilbereich des Schulcampus festgesetzt, um die Leitungstrassen bereits planungsrechtlich zu sichern. Bzw. vor Überbauung zu schützen.

Die Niederschlagswasserentsorgung wird im Rahmen der Erschließungsplanung ordnungsgemäß durch den jeweiligen Bauherrn berücksichtigt und sich nach den gesetzlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes richten.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Brandschutz für die Baugebiete werden in der Erschließungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Fachstellen abgestimmt. Die Nachweise werden zur Baugenehmigung vorgelegt. In diesem Sinne wird die Löschwasserversorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) bzw. nach den Anforderungen des Arbeitsblatts W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) hergestellt.

Die im Plangebiet bereits bestehenden Verkehrsflächen gewährleisten die Anforderungen der „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ i. V. m. § 5 der Musterbauordnung (MBO). Sämtliche neu herzustellenden Verkehrsflächen und insbesondere die festgesetzte öffentliche Planstraße (angelegt als Stichstraße mit Wendehammer) werden ebenfalls nach den Anforderungen der Richtlinie hergestellt. Die planzeichnerische Festsetzung des Wendehammers in diesem Bebauungsplan gewährleistet in ihren Abmessungen das Aufstellen, Befahren und Wenden für Feuerwehrfahrzeuge. In der Erschließungsplanung erfolgt die Weiterbearbeitung bzw. Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen. Zur Baugenehmigung werden entsprechende Nachweise eingebracht.

8 Wesentliche Planinhalte

Auf Grundlage der Planungen des Landkreises Oder-Spree zum Schulstandort, den Vorhaben der Stadt Erkner zum Wohnungsneubau und den Absichten des Energieversorgungsnetzes zum Umbau und zur Erweiterung ihrer technischen Anlagen, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“ folgende Planinhalte formuliert:

1. Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die Fläche wird zum Zwecke der Schulerweiterung und städtebaulichen Neuordnung über das derzeit bestehende Schulgelände hinaus in Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße vergrößert.
 - Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für den Schulstandort, die in ihren Abmessungen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Anlage von Schul- und Sportanlagen vorsieht – flächenhafte Ausweisung sowie dadurch die Möglichkeit bietet, so viele schützenswerte Bäume und Sträucher wie möglich zu erhalten.
 - Festsetzung der Grundflächenzahl und Geschossigkeit für die Schul- und Sportanlagen auf ein Höchstmaß, so dass sich die Geschossigkeit an der östlich angrenzenden Wohnbebauung orientiert und die Möglichkeit einräumt, den Flächenverbrauch zu minimieren.
2. Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, um Planungsrecht zu schaffen für den Neubau von weiteren Mehrfamilienwohnhäusern mit untergeordneter gewerblicher Nutzung in Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße
 - Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für das neue Mehrfamilienwohnen, die in ihren Abmessungen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für den Wohnungsneubau vorsieht – flächenhafte Ausweisung sowie dadurch die Möglichkeit bietet, so viele schützenswerte Bäume und Sträucher wie möglich zu erhalten.
 - Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung, einer (zwingend einzuhaltenden) Geschossigkeit sowie einer Bauweise, die sich an der Mehrfamilienhauswohnbebauung in westlicher Nachbarschaft orientiert, sich somit städtebaulich in das Quartier einfügt und dieses durch seine Kubaturen komplementiert.
 - Festsetzung eines Anteils von „sozialem Wohnraum“ beim Wohnungsneubau
3. Festsetzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die die Straßen im Bestand planungsrechtlich sichern sowie Planungsrecht schaffen soll, für den Neubau einer Planstraße, die der verkehrlichen und versorgungstechnischen Erschließung des Schulgeländes und der Mehrfamilienwohnhäuser aus Richtung Hohenbinder Weg bzw. Eichhörnchenweg sowie Gerhart-Hauptmann-Straße dienen.
4. Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche als Erweiterungsfläche für die Gerhart-Hauptmann-Straße.

5. Festsetzung einer Versorgungsfläche zur planungsrechtlichen Sicherung der technischen Versorgungsanlage – Heizhaus im Bestand und zur vorgesehenen Erweiterung dieses Versorgungsstandortes.
6. Festsetzung der stark begrünten Freifläche im östlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage.
7. Festsetzung einer Fläche für den zukünftigen Standort eines Blumenladens für dessen Umzug
 - Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung und einer Geschossigkeit als Höchstmaß, die sich an den Kubaturen des Blumengeschäfts (alter Standort) an der Gerhart-Hauptmann-Straße 20 orientiert
8. Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Imbisses am Hohenbinder Weg
 - Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung und einer Geschossigkeit als Höchstmaß, die sich am Bestand orientiert
9. Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Wohnungsneubaus und der Schul- und Sportgebäude.
10. Grünordnerische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung an den Gebäuden im Plangebiet.

9 Planinhalt und Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Planfestsetzung - Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (2) im nördlichen Teilbereich festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht der bereits genannten Zielsetzung Baurecht zu schaffen für den Neubau von Mehrfamilienwohnhäusern im Sinne der Innenentwicklung.

Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes WA (2) beschränkt sich für den Neubau der Mehrfamilienwohngebäude auf das Flurstück 554 im Eigentum der Stadt Erkner.

9.1.2 Textfestsetzung – Nr. 1

Das Allgemeine Wohngebiet WA (2) dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden, auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sollen in den Allgemeinen Wohngebieten auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) wird von der gesetzlichen Möglichkeit nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gebrauch gemacht, einzelne ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet auszuschließen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Textfestsetzung

„In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.“

Begründung

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetrieben (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) ist aufgrund der Lage und Größe des Allgemeinen Wohngebietes notwendig. Ebenso sollen störende Wirkungen (durch hohen Verkehrslärm sowie Geruchsbelastung) auf die Wohnnutzung weitestgehend begrenzt werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Planfestsetzung – Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird für das WA (2) eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für die Fläche für Gemeinbedarf (Schule, sportliche Zwecke dienende Gebäude) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ von 0,6 fußt auf dem vorläufigen Schulkonzept des Landkreises bzw. dessen Flächenbedarf vom September 2021.

Die jeweils im Plan festgesetzte GRZ kann entsprechend des § 19 BauNVO für die Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten, Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen um 50 v. H. überschritten werden.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO

Begründung

Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 im WA (2) entspricht den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung. Sie soll die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern ermöglichen. Mit einer GRZ von 0,4 und einem etwa gleich großen Wohngebiet wie das unmittelbar westlich benachbarte (zwei „Würfelhäuser“), können hier

Mehrfamilienwohnhäuser entstehen, die in etwa die gleichen Grundflächen besitzen, um die Wirkung einer Gesamtanlage, aus Bestand und Neubau zu erreichen.

Obwohl eine Gemeinbedarfsfläche nicht einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf, wird aufgrund eines Hinweises des Bauordnungsamt (Aufgabengebiet Bauleitplanung) des Landkreises Oder-Spree eine entsprechende Festsetzung vorgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Planvorentwurf wurde durch den Landkreis mitgeteilt, dass aufgrund des Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB und um dessen Bedingungen gerecht zu werden (siehe auch Kapitel: Erfordernis der Planung in dieser Begründung), eine Festsetzung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl geboten ist.

9.2.2 Planfestsetzung – Grundfläche

Innerhalb des Plangebietes, unmittelbar an der südlichen Plangrenze bzw. am Hohenbinder Weg gelegen, befindet sich ein Imbiss in einem Flachbau. Das Gebäude nimmt inklusive der Außenbereiche, d. h. Terrassen eine Grundfläche von ca. 180 m² ein.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. an der Gerhart-Hauptmann-Straße soll ein neuer Standort für ein Blumengeschäft entstehen. Die Grundfläche des Blumengeschäfts beschränkt sich auf maximal 150 m².

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO

Begründung

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Gebäudes im Bestand wird die Grundfläche des Imbisses festgesetzt.

In Folge des Baus der Sportanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße 20 durch den Landkreis Oder-Spree, kann das dort ansässige Blumengeschäft seinen Standort nicht behalten. Als neuer Standort und unter der Prämisse, dass sich dieser weiterhin in der Nähe des Friedhofs befinden soll, wurde eine entsprechende Fläche für den Umzug des Blumengeschäfts im Plangebiet festgesetzt. Die festgesetzte Grundfläche von 150 m² entspricht in etwa der derzeitigen Grundfläche des Blumengeschäfts.

9.2.3 Planfestsetzung – Zahl der Vollgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet WA (2) wird die Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die fünf Vollgeschosse sind zwingend einzuhalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche – Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf vier begrenzt.

Die Anlage eines Vollgeschosses bzw. die Definition welches Geschoss als Vollgeschoss gilt, wird durch § 20 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestimmt. Demnach gelten Vollgeschosse als Geschosse, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind. Der

Begriff „Geschosse“ wird im Land Brandenburg durch § 2 Abs. 6 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) näher definiert. Die aktuelle Fassung der BbgBO enthält keine Vollgeschossdefinition mehr. Allerdings regelt die Übergangsvorschrift des § 88 Abs. 2 BbgBO den Begriff und führt dazu aus, dass so lange § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit § 2 Abs. 4 der BbgBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl.I S. 226) fort.

Gemäß dieser Fassung der Brandenburgischen Bauordnung sind Vollgeschosse alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO sowie § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008

Begründung

Die Festsetzung von zwingend einzuhaltenden fünf Vollgeschossen im WA (2) soll ein harmonisches Höhenniveau zu den bestehenden Mehrfamilienwohnhäusern in westlicher Nachbarschaft am Eichhörnchenweg Nr. 3 und Nr. 4 sicherstellen, sodass hierdurch die städtebauliche Wirkung einer Gesamtanlage entsteht. Gleichzeitig soll die geringere Geschossigkeit der Neubauten gegenüber den Bestandsbauten vermittelnd zur weiteren Bebauung bzw. näheren Umgebung wirken.

Die Festsetzung von fünf Vollgeschossen im WA (2) gewährleistet ebenfalls eine verträgliche Unterbringung von Gewerbeflächen im EG mit darüberliegenden Wohnungen.

Die Festsetzung von maximal vier möglichen Vollgeschossen für die Schule soll gewährleisten, dass sich die Gebäude städtebaulich in die nähere Umgebung einfügen.

Die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen für das Schulgebäude orientiert sich am „alten“ Bestandsschulgebäude. Dieses weist derzeit ebenfalls drei bis vier Geschosse auf und fügt sich städtebaulich verträglich in das Wohnquartier ein. Maximal vier Vollgeschosse wirken vermittelnd zur Wohnbebauung der zwei sechs- bzw. fünfgeschossigen „Würfelhäuser“ im Norden und den fünfgeschossigen Wohngebäuden im Süden. Die Festsetzung von maximal vier Vollgeschossen wird darüber hinaus als planerisch sinnvoll erachtet, um dem notwendigen Flächenbedarf der Schule gerecht zu werden und im Sinne der sog. „Bodenschutzklausel“ die Bodenversiegelung auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

9.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Planfestsetzung – Einzelhäuser

Im WA (2) ist durch die Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Begründung

Die offene Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern am Eichhörnchenweg Nr. 3 und Nr. 4 soll im WA 2 fortgesetzt werden. Ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild mit offenen und durchgrüntem Baustrukturen für die Mehrfamilienhauswohnbebauung im Quartier soll hierdurch erreicht werden.

9.3.2 Planfestsetzung – überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden darf. Außerhalb dieser Fläche dürfen lediglich Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen errichtet werden (soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt).

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im B-Plan Baugrenzen festgesetzt. Die Größe, des durch Baugrenzen gesetzten Rahmens der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan durch eine flächenhafte Ausweisung bei allen Neubauvorhaben.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO

Begründung

Für den Neubau der Schul- und Sportanlagen sowie der Mehrfamilienhäuser wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen flächenhaft festgesetzt, um dadurch einen gestalterischen Spielraum und größtmögliche Flexibilität im Bauplanungsrecht für den späteren genauen Standort der Gebäude zu erreichen. Die Abgrenzungen wurden auf Grundlage eines zum Planvorentwurf vorliegenden städtebaulichen Konzeptes bestimmt. Dennoch soll gewährleistet sein, dass ein notwendiger Gestaltungsspielraum für die tatsächlichen Standorte der baulichen Anlagen verbleibt. Erst in den, dem Bauleitplanverfahren anschließenden Phasen der Projektentwicklung und des Bauantragsverfahrens, erfolgt die dezidierte Gebäude- und Anlagenplanung.

Die festgesetzten Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan rücken nicht näher als drei Meter an die umgebenden bzw. bebauten Grundstücke außerhalb des Plangebietes bzw. an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans heran.

Somit soll den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der mindestens notwendigen Abstandsfläche für Gebäude zur benachbarten Grundstücksgrenze entsprochen werden. Gemäß den Vorschriften nach § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bemisst sich die Tiefe der Abstandsfläche nach der Wandhöhe. Diese wird senkrecht zur Wand gemessen und ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum

oberen Abschluss der Wand. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Flächen von Gebäuden und von Gebäuden zu Grundstücksgrenzen beträgt 0,4 mal die Höhe aber mindestens drei Meter. Die flächenhafte Ausweisung bzw. der dadurch erzeugte Spielraum trägt ebenso dazu bei, dass in den anschließenden Phasen der Projektentwicklung und des Bauantragsverfahrens die schützenswerten Bäume und Sträucher in die Planung konkreter miteinbezogen werden bzw. ein Standort für die baulichen Anlagen gefunden werden kann, der auf die Belange des Gehölzschutzes konkret abgestimmt / angepasst ist.

In der Fläche für Gemeinbedarf – Schule wurde ein Teilabschnitt der Baugrenze um ca. 13 m von der Flurstücksgrenze zurückgezogen. Dies erfolgt als Schallschutzmaßnahme aufgrund des Anlagenlärms des benachbarten großflächigen Einzelhandels bzw. gemäß den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom März 2023.

9.4 Flächen für den Gemeinbedarf

9.4.1 Planfestsetzung – Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Im östlichen und zentralen Teilbereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Anlage einer Schule und für sportliche Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Begründung

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche soll der Schulstandort am Hohenbinder Weg durch den vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Die Abgrenzung bzw. Größe der Gemeinbedarfsfläche umfasst das derzeitige Schulgelände in seinem Bestand (im Wesentlichen auf den Flurstücken: 692 und 690 gelegen). Um für die Schulerweiterung und die städtebauliche Neuordnung des Schulstandortes bzw. die Anlage von neuen Schul- und Sportanlagen gemäß den Planungszielen Baurecht zu schaffen, werden weitere Flurstücke in die Fläche für Gemeinbedarf miteinbezogen. Die zugrunde liegende städtebauliche Konzeption beansprucht weitere angrenzende Flächen (derzeit unbebaute grüne Freiflächen) in Richtung Gerhart-Hauptmann-Straße. Die festgesetzte Fläche soll die Anlage eines Schulhauptgebäudes, einer Sporthalle, einer Schulfreianlage, einer Außensportanlage sowie Pkw- und Fahrradstellplätzen und Zufahrten in kompakter Anordnung gewährleisten.

Auf der Gemeinbedarfsfläche sollen verschiedene aber nutzungsstrukturell zusammenhängende Gemeinbedarfsnutzungen auf einer gemeinsamen Fläche untergebracht werden. Aus diesem Grund erfolgt die Angabe der Zweckbestimmung für mehrere Nutzungszwecke ohne eine flächenmäßige Abgrenzung gegeneinander. Eine konkrete Zuordnung von Teilflächen zu

bestimmten Zweckbestimmungen ist planungsrechtlich und städtebaulich nicht erforderlich und soll eine enge Planungsbindung für die späteren Phasen der konkreten Projektentwicklung und des Bauantragsverfahrens vermeiden.

9.4.2 Textfestsetzung - Nr. 2

Mit dieser textlichen Festsetzung wird die Doppelnutzung der Sportanlagen auf dem Schulgelände geregelt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Textfestsetzung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Begründung

Die Sportanlagen bzw. die Sporthalle auf dem Schulgelände soll einer außerschulischen Nutzung für z.B. dem Vereinssport zur Verfügung stehen. Das Interesse des Landkreises ist es jedoch, dass diese Doppelnutzung Veranstaltungen wie Turniere etc. nicht beinhaltet.

9.5 Textfestsetzung - Nr. 3 (Flächen für die soziale Wohnraumförderung)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.“

Neue Wohngebäude auf diesen Flächen müssen die gebäudebezogenen Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen. Ausschlaggebend für die Zulässigkeit von Wohngebäuden ist dabei nicht die tatsächliche Förderung, sondern allein die Förderfähigkeit.

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit wird für das Allgemeine Wohngebiet WA (2) bzw. für die hier entstehenden Mehrfamilienwohnhäuser Gebrauch gemacht.

Die Verpflichtung eines zukünftigen Vorhabenträgers zur Errichtung entsprechender Wohnungen bedarf der Regelung in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB, die die Bebauungsplanfestsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB flankiert.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden realisierten Wohnungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

Begründung

In der Stadt Erkner gibt es Bedarf an preiswertem Wohnraum. Durch diese Festsetzung sollen Wohnflächen für den mietpreis- und belegungsgebundenen sozialen Wohnungsbau gesichert werden. Diese Festsetzung soll dazu beitragen, das Wohnraumangebot bedarfsgerecht zu entwickeln, die Mietenentwicklung zu begrenzen und eine soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung im Quartier zu gewährleisten.

9.6 Planfestsetzung - Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Eine Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kommt vor allem dann in Betracht, wenn die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 – 9 BauNVO keine Anwendung finden kann und auch die Festsetzung eines Sondergebietes, etwa aufgrund der geringen Flächengröße, nicht gerechtfertigt ist.

Unmittelbar an der südlichen Plangrenze bzw. am Hohenbinder Weg gelegen, befindet sich ein Imbiss, für den eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck festgesetzt wird.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. an der Gerhart-Hauptmann-Straße wird eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck - Blumenladen festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Begründung

Die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Imbiss“ dient der planungsrechtlichen Sicherung dieser privatwirtschaftlichen Nutzung an diesem Standort.

In Folge des Baus der Sportanlage an der Gerhart-Hauptmann-Straße 20 durch den Landkreis Oder-Spree, kann das dort ansässige Blumengeschäft seinen Standort nicht behalten. Als neuer Standort und unter der Prämisse, dass sich dieser weiterhin in der Nähe des Friedhofs befinden soll, wurde eine entsprechende Fläche für den Umzug des Blumengeschäfts im Plangebiet festgesetzt.

Da die Festsetzungsmöglichkeit einer Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck vor allem einzelnen privaten Anlagen mit einer geringen Flächengröße dient, wurde im vorliegenden Bebauungsplan davon Gebrauch gemacht.

9.7 Verkehrsflächen

9.7.1 Planfestsetzung – öffentliche Straßenverkehrsfläche

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Straßenraum des Eichhörnchenweges im Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Fläche der Flurstücke 806 und 802 wird dieser Festsetzung überlassen, um zusätzlich die Anlage von Pkw-Stellplätze zu ermöglichen.

Von der Gerhart-Hauptmann-Straße in Richtung Südwesten abzweigend wird ebenfalls eine öffentliche Straßenverkehrsfläche – Planstraße festgesetzt. Dessen Breite beträgt ca. 9 m und durch die Festsetzung eines weiteren, ca. 16 m breiten Bereiches wird die Anlage eines Wendehammers ermöglicht.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze, d. h. der Gerhart-Hauptmann-Straße wird ein ca. 3 m breiter Streifen ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Der Straßenraum des Eichhörnchenweges im Bestand soll durch den vorliegenden Bebauungsplan bzw. die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die derzeit südlich des Eichhörnchenweges liegende Freifläche (teilweise genutzt als Pkw-Stellplatz) wird in den Bereich der Festsetzung miteinbezogen. Hierdurch soll planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet werden, diesen Bereich als Wendeanlage sowie Stellplatzanlage auszubauen.

Um die Mehrfamilienwohnhäuser (Neubau) sowie den Schulstandort für den Straßenverkehr auch an die Gerhart-Hauptmann-Straße anzuschließen, wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (öffentliche Planstraße) im nördlichen Teilbereich festgesetzt. Die räumliche Abgrenzung der Festsetzung gewährleistet die Anlage eines öffentlich befahrbaren Wendehammers im Bereich der geplanten Mehrfamilienwohnhäuser. Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche - Planstraße in diesem Bereich soll darüber hinaus der Verlegung von erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Verfügung stehen.

Die Festsetzung eines 3 m breiten Streifens als öffentliche Straßenverkehrsfläche entlang der östlichen Plangebietsgrenze berücksichtigt einen möglichen Ausbau der Gerhart-Hauptmann-Straße auf einem Bereich, der zur Zeit von Straßenbegleitgrün eingenommen wird. Durch die städtebauliche Entwicklung des Quartiers am Eichhörnchenweg wird ggf. eine Verbreiterung des Straßenraumes inkl. der Anlage eines Fahrradweges notwendig.

9.7.2 Textfestsetzung - Nr. 4

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Textfestsetzung

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Begründung

Wie der Straßenraum im Einzelnen aufgeteilt ist bzw. werden soll wird nicht festgesetzt, sondern bleibt der konkreten Straßenplanung und der Anordnung der Verkehrsbehörde vorbehalten.

Bei der Erarbeitung der detaillierten verkehrstechnischen Unterlagen sind Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RStO 12) zu beachten. Die Anwendung der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird empfohlen. Die Belange des Baumschutzes sind angemessen zu berücksichtigen.

9.7.3 Planfestsetzung – Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

Südöstlich entlang der zwei sechsgeschossigen „Würfelhäuser“ (Eichhörnchenweg Nr. 3 und Nr. 4) wird eine ca. 6 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. ein Fuß- und Radweg (in etwa den Abmessungen des Flurstückes 551) festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung

Die Festsetzung eines ca. 6 m breiten Fuß und Radweges südlich entlang der Wohnbebauung sichert eine öffentlich zugängliche Querungsmöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr und soll entsprechend dem Planungsziel den allgemeinen Durchgangsverkehr durch das Quartier verhindern. Entsprechende verkehrsordnungsrechtlichen Maßnahmen müssen zusätzlich getroffen werden.

Die Festsetzung soll darüber hinaus der Verlegung von erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Verfügung stehen.

9.8 Planfestsetzung – Flächen für Versorgungsanlagen (Fernwärme und Elektrizität)

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes, an der Gerhart-Hauptmann-Straße, befindet sich ein Heizhaus sowie eine Trafostation zur Wärme- und Energieversorgung des Quartiers. Für den Bereich der Bestandsanlage und dessen potentielle Erweiterung wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen für die Einrichtungen: Fernwärme festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Begründung

Die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit den Einrichtungen: Fernwärme dient der planungsrechtlichen Sicherung dieses Versorgungsstandortes mit seinem Bestand und für die potentielle Erweiterung.

Für die bestehende Transformatorenstation an diesem Standort ist eine Umverlegung auf einen noch näher zu bestimmenden neuen Standort entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße geplant. Für die Umverlegung der Station als Anlage zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ist

die Bestimmung des Wasserhaushaltsgesetzes sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Der Betreiber der Anlage wird sich im Rahmen der Genehmigungsplanung für die Umverlegung mit den zuständigen Fachbehörden abstimmen.

9.9 Planfestsetzung – öffentliche Grünflächen (Parkanlage)

Die begrünten Freiflächen des Plangebietes, die von der beabsichtigten Bebauung nicht beansprucht werden, werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Begründung

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Parkanlage dient der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlich zugänglichen, begrünten Freiflächen und sorgt für eine Durchgrünung des Quartiers am Eichhörnchenweg.

Der Baumbestand im Plangebiet wurde durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen. Die Festsetzung stellt einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushaltes dar und dient dem Schutz des wertvollen Baum- und Strauchbestandes sowie dem Artenschutz.

9.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.

Mit der Festsetzung wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die von dem Recht Begünstigten müssen in der Festsetzung hinreichend genau bezeichnet werden, ohne jedoch einzelne Personen oder Unternehmen namentlich zu nennen.

9.10.1 Planfestsetzung – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bebauungsplan wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen im nördlichen Teilbereich auf der Fläche für Gemeinbedarf – Schule festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begründung

Wie bereits dargelegt, wurde der Leitungsbestand im Plangebiet eingemessen und es stellte sich heraus, dass verschiedene Versorgungsleitungen quer durch das Plangebiet verlaufen.

Die festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Fläche (GFL) soll einer möglichen Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen dienen bzw. die Fläche soll hierdurch von möglicher Bebauung und anderweitigen Nutzung sowie Bepflanzungen freigehalten werden. Die Fläche von 6 m breite wurde in ihrem Verlauf in der Art angelegt, dass sie an die Versorgungsfläche sowie an die Planstraße anschließt. Die umverlegten Ver- und Entsorgungsleitungen können dadurch in der Planstraße weitergeführt werden.

Die konkrete technische Erschließungsplanung wird mit der Stadt und den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt bzw. muss in Abstimmung mit dem Landkreis noch erstellt werden.

9.10.2 Textfestsetzung - Nr. 5

Die vom Geh-, Fahr- und Leitungsrecht Begünstigten müssen in der Festsetzung hinreichend genau bezeichnet werden, ohne jedoch einzelne Personen oder Unternehmen namentlich zu nennen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Textfestsetzung

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten

Begründung

In Verbindung mit der Planfestsetzung erfolgt die Textfestsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Konkretisierung der Begünstigten.

9.11 Textfestsetzung - Nr. 6 (erneuerbare Energie)

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA (2) und für die Fläche für Gemeinbedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude) wird eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Nebengebäude getroffen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Photovoltaikanlagen jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt

auch für die Dachflächen sonstiger baulicher Anlagen wie Carports, oberirdische Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 20 m².

Begründung

Die Festsetzung dient dem Ziel, das Bebauungspläne gem. § 1 Abs. 5 BauGB den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung fördern sollen.

9.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der Bebauungsplan setzt, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Maßnahmen d. h. besondere Vorkehrungen (baulicher und technischer Art) zum Schutz vor und zur Verringerung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche fest.

9.12.1 Textfestsetzung - Nr. 7.1 und Nr. 7.2 (Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm)

Für das Allgemeine Wohngebiet WA (2) werden Festsetzungen für Schalldämm-Maße der Außenbauteile getroffen.

Im Falle des Nicht-Eintretens der Ausgangsdaten kann, durch eine sog. Öffnungsklausel, von den festgesetzten Anforderungen an das Schalldämm-Maß der Außenbauteile abgewichen werden.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textfestsetzung

7.1

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 10. März 2023 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

7.2

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA (2) sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Begründung

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zu den B-Planverfahren Nr. 24 und Nr. 25 der Stadt Erkner durch Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (Berlin) vom 10.03.2023.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA (2) ergeben sich gem. der schalltechnischen Untersuchung erhöhten Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile bzw. ein herzustellendes erforderliches Bau-Schalldämm-Maß zwischen 36 und 41 dB.

Im Hinblick auf die erhöhten Verkehrslärmeinwirkungen vor allem im Nachtzeitbereich im Plangebiet wurden auch weitere Festsetzung von aktiven sowie passiven Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Als aktive Schallschutzmaßnahme zur Einhaltung der Orientierungswerte käme in erster Linie die Errichtung eines Schallschutzbauwerks entlang der an der östlichen Plangebietsgrenze des benachbarten Bebauungsplans Nr. 25 verlaufenden Bahntrasse in Betracht. Die Kosten für die Errichtung eines solchen Bauwerks wären jedoch sehr hoch, nur mit Zustimmung der Deutschen Bahn AG realisierbar sowie die Planungs- und Bauzeit in Anbetracht der Dringlichkeit der vorliegenden Planung zu lang. Die Errichtung einer Schallschutzwand im Plangebiet selbst wären aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar und ein wirkungsvoller Schutz der oberen Geschosse der Wohnbebauung nur schwer umsetzbar bzw. gar nicht realisierbar. Eine Reduzierung der Streckengeschwindigkeit ist für den betrachteten Streckenabschnitt ebenfalls nicht denkbar. Ein Abrücken der Baugrenze im WA (2) ist nicht möglich, da großflächige Überschreitungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vorherrschen. Aufgrund des Zuschnitts und der Lage des Allgemeinen Wohngebietes lassen sich auch keine lärmoptimierten Grundrissausrichtungen, bei denen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume auf der lärmabgewandten Seite platziert werden, gewährleisten. Eine effektiv schallabgewandte Gebäudeseite ist gem. der Schalltechnischen Untersuchung nicht vorhanden. Aus diesen Gründen muss daher in diesem konkreten Fall auf schalldämmende Außenbauteile zurückgegriffen werden.

Besondere Fensterkonstruktionen, künstliche Lüftungen oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung sollen den Ausgleich für ein geöffnetes Fenster bilden, durch das trotz schallgedämmter Außenbauteile weiterhin störender Verkehrslärm in den Aufenthaltsraum einwirken kann. Diese Maßnahmen sollen gewährleisten, dass während der Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten wird. Dies sollte an mindestens der Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung gelten.

9.13 Grünordnerische Festsetzungen

Als grünordnerische Festsetzungen werden im vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Nr. 25 b) BauGB getroffen.

9.13.1 Textfestsetzung - Nr. 8.1, Nr. 8.2 und Nr. 8.3

Der § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB bietet eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen für Teile baulicher Anlagen.

Demnach wird für Teile der baulichen Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Ebenso erfolgt eine Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für Gemeinbedarf.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Textfestsetzung

8.1

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je 1,5 Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

8.2

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m² extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 13 cm betragen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Aufgeständerte Photovoltaikanlagen stehen einer Dachbegrünung nicht entgegen.

8.3

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) und auf der Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen "Schule" und "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind ebenerdige Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge durch Baumpflanzungen zu gliedern und zu begrünen. Dazu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ein standortheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung liefern einen Beitrag zur Sicherung des Naturhaushalts, zur Gestaltung des Stadtbildes und zur Erhöhung der Wohn- und Nutzungsqualität.

Die Fassaden- und Dachbegrünung hat eine positive Wirkung auf eine Vielzahl ökologischer Aspekte. Diversen Vogelarten kann eine Dach- und Fassadenbegrünung als Brutplatz bzw. Lebensraum dienen und dementsprechend einen Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Lebensraumfunktionen beisteuern und zur Biodiversität im Quartier beitragen.

Auch im Hinblick auf die mikroklimatische Situation besitzt eine Fassadenbegrünung positive Auswirkungen. Begrünte Dächer und Fassaden dämmen die Gebäude ab, erhöhen die Verdunstungskühle und binden Staub und Luftschadstoffen. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Die Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen soll einen Beitrag zur Durchgrünung des Quartiers leisten.

9.13.2 Planfestsetzung – Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB kann aus städtebaulichen Gründen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde der Baumbestand durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen. Flächen für den Erhalt der bestehenden Gehölze wurden auf der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes WA (2) festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz des wertvollen Baumbestandes in diesem Bereich.

9.14 Örtliche Bauvorschriften - Nr. 1 (Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 87 Abs. 9 Brandenburgische Bauordnung geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Für die Mehrfamilienhauswohnbebauung im WA (2) wird festgesetzt, dass das oberste fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss errichtet werden muss.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO

Textfestsetzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA (2) ist das oberste fünfte Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig in gleicher Tiefe zurücktreten. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses.

Begründung

Die Festsetzung, dass das fünfte Vollgeschoss der geplanten „Würfelhäuser“ im WA (2) als Staffelgeschoss auszubilden ist, soll dazu beitragen, dass sich diese harmonisch in die Bestandsbebauung in der näheren Umgebung einfügen. Ein Staffelgeschoss lockert die Kubaturen eines fünfgeschossigen „Würfelhauses“ auf und trägt dazu bei, dass ein zur Umgebung vermittelnder Abschluss der Gesamtanlage der Mehrfamilienhauswohnbebauung entstehen kann.

9.15 Hinweise

9.15.1 Baumschutzsatzung (H)

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern vom 27.02.2002. Diese ist zu beachten.

9.15.2 Stellplatzsatzung (H)

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze vom 07.10.2021 (Amtsblatt für die Stadt Erkner - 24. Jahrgang vom 15. Dezember 2021). Diese ist zu beachten.

9.15.3 Kampfmittel (H)

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

9.15.4 Bodendenkmale (H)

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²
Plangebiet / Geltungsbereich	30.031
Allgemeines Wohngebiet WA (2)	3.586
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Eichhörnchenweg, im Bestand)	1.875
öffentliche Straßenverkehrsfläche (öffentliche Planstraße - Stichstraße sowie Verbeiterung Gerhart-Hauptmann-Straße)	1.290
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg	413
öffentliche Grünflächen - Parkanlage (Gerhart-Hauptmann-Straße)	1.009
öffentliche Grünflächen – Parkanlage (Hohenbinder Weg)	1.864
Fläche für Gemeinbedarf – Schule & sportlichen Zwecken dienende Gebäude	18.014
Fläche für Versorgungsanlage – Fernwärme	1.343
Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Imbiss	312

Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Blumenladen	325
Gesamtfläche	30.031

11 Verfahren

11.1 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer **25. (öffentlichen) Sitzung am 02.04.2019** einstimmig die Aufstellung eines Bebauungsplans „Schulzentrum“ zur Erweiterung des Schulstandortes Hohenbinder Weg 4, einschließlich der Erschließung und Neuordnung der angrenzenden rückwärtigen Flächen zwischen Hohenbinder Weg, Eichhörnchenweg und Gerhart-Hauptmann-Straße beschlossen.

Dieses Bauleitplanverfahren wird mit dem Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Erkner „Quartier am Eichhörnchenweg“ fortgeführt. Die Zielstellung und der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens sind dabei identisch.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Schulzentrum“ in ihrer **25. (öffentlichen) Sitzung am 02.04.2019** ist im **Amtsblatt für die Stadt Erkner vom 16.10.2019 (22. Jahrgang - 12/2019)** bekannt gemacht worden.

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB. Die Rahmenbedingungen des § 13a BauGB sind erfüllt, sodass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden kann. Ferner kann von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB - welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Demzufolge kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund der Komplexität der Planung wurde in dem vorliegenden Bauleitplanverfahren dennoch von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Planung Gebrauch gemacht.

Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung des Planvorentwurfs

Im Amtsblatt für die Stadt Erkner vom 31.08.2022 (25. Jahrgang 07/2022) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 07. September bis einschließlich 10. Oktober 2022.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Planunterlagen im Rathaus der Stadt Erkner, Friedrichstr. 6-8, Ressort Bau, Liegenschaften und Stadtplanung, Ebene 2, Foyer im Altbau, während der Dienststunden für jedermann zur Einsicht öffentlich ausliegen. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass die Unterlagen ab dem 07. September 2022 auf der Internetseite der Stadt Erkner unter www.erkner.de > *Rathaus und Bürgerservice* > *Beteiligung zur Bauleitplanung* eingesehen werden können.

Die Bekanntmachung beinhaltete auch, dass während der Auslegungsfrist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung besteht. Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans konnten schriftlich an: Stadt Erkner, Ressort Bau, Liegenschaften und Stadtplanung, Friedrichstraße 6-8, 15537 Erkner oder auch per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Anschreiben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, die Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Anzeige der Planung bei der Raumordnung am Planvorentwurf wurde vom 25.08.22 (Anschreiben) bis einschließlich 26.09.22 durchgeführt.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung der Siedlungsfläche. Obwohl Teile des Plangebiets, insbesondere der derzeitige Schulstandort in der rechtsgültigen Klarstellungssatzung dem Innenbereich zugeordnet werden, besteht ein Planungserfordernis. Da die Umgebung des Plangebiets sehr unterschiedliche Bebauung in Art und Maß der Nutzung aufweist und damit die Beurteilung neuer Bauvorhaben nach § 34 BauGB nur begrenzt möglich ist, soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan eine klare Grundlage für die bauliche Verdichtung unter Wahrung der städtebaulichen Ordnung gewährleistet werden. Gemeinbedarfs- und Wohnnutzung wird durch neue Verkehrsflächen klar getrennt. Mit den Festsetzungen der baulichen Dichte und des Maßes der Nutzung wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt bzw. vermittelnd wirkt.

Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt, da die geplante Bebauung in ihrer Kubatur nicht höher bzw. dominanter ist als die südlich angrenzende Wohnbebauung ist. Durch den Erhalt von Bäumen und vorhandener Vegetation wird eine Mindestdurchgrünung gesichert, die sich positiv auf das Ortsbild auswirkt.

12.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Auch wenn im Plangebiet aufgrund der derzeitig begrenzten Möglichkeiten der Bereitstellung von Trinkwasser nur 20 Wohneinheiten errichtet werden können, soll der Standort zur Deckung eines Teils der Nachfrage nach Mietwohnungen beitragen. Insbesondere soll mit dem Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung die Errichtung von 30 Prozent gefördertem und damit mietpreisgebundenem sozialen Wohnungsbau gesichert werden.

12.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags dargelegt. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den dringend benötigten Schulneubau und in begrenztem Maße für den dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Eingriff in Grund und Boden und eine Mindestdurchgrünung gesichert.

Aufgrund der Möglichkeit den Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB Abs. 2 Nr. 1 durchzuführen, ist kein Umweltbericht erforderlich und der Eingriffe, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten als bereits vor dem Eingriff erfolgt bzw. zulässig.

Detaillierte Ausführungen sind dem Grünordnerischen Fachgutachten zu entnehmen, das als Anlage der Begründung beigefügt wird.

12.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Aufgrund der höheren Schülerzahl ist davon auszugehen, dass durch diesen Bebauungsplan weitere verkehrliche Auswirkungen verursacht werden. Um den Schülerverkehr zu entflechten, wirkt die Stadt darauf hin, dass der Hauptzugang einschließlich Busanbindung künftig über die Gerhart-Hauptmann-Straße erfolgen wird. Somit ist eine Entlastung in der Hohenbinder Straße zu erwarten. Da allerdings die Mehrzahl der Schüler den Bus oder das Fahrrad benutzen wird, wird die Erhöhung des PKW-Verkehrs eher moderat ausfallen.

Im Plangebiet wird sich die Anzahl der Wohnungen nur geringfügig um etwa 20 WE erhöhen, so dass auch die damit verbundenen Fahrten pro Tag (schätzungsweise 3,5 Fahrten pro WE und Tag) über die Gerhart-Hauptmann-Straße überschaubar sein werden.

Da die Erweiterung des Schulstandortes dringend erforderlich und auch kein Alternativstandort verfügbar ist, muss die zusätzliche verkehrliche Belastung in Kauf genommen werden.

13 Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) 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
2. 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
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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
4. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
5. Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
6. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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
7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
8. Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 9. Februar 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 6], S.22)

14 Anlagen

- **Schalltechnische Untersuchung zu Anlagen- und Verkehrslärm:**

Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft (10.03.2023): Schalltechnische Untersuchung zu den B-Planverfahren Nr. 24 und Nr. 25 der Stadt Erkner

- **Grünordnerisches Fachgutachten:**

Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA (01.11.2024): Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 24 „Quartier am Eichhörnchenweg“