

Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“

im Regelverfahren

**für das Gebiet Gerhart-Hauptmann-Straße 20
in der Stadt Erkner**



für die Flurstücke:
1117,1118,1119 und 1120
- Flur 001 -
- Gemarkung Erkner 122414 -



Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

08.01.25 – Planentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	6
2	Erfordernis der Planung	6
3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	7
4	Beschreibung des Plangebiets	8
4.1	Eigentumsverhältnisse	8
4.2	Topographie	9
4.3	Räumliche und bauliche Strukturen sowie Nutzungen in der Umgebung	9
4.4	Bauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet	10
4.5	Verkehrerschließung	12
4.6	Technische Erschließung	12
4.7	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	13
4.8	Lärmimmissionen	13
4.9	Sonstige Nutzungseinschränkungen	15
5	Planunterlage	16
6	Planerische Ausgangssituation	16
6.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	16
6.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	17
6.1.2	Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	19
6.1.3	Stellungnahme der Landesplanung	19
6.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	20
6.2.1	Sachlicher Teilregionalplan - „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	20
6.2.2	Integrierter Regionalplan Oderland-Spree (in Aufstellung befindlich)	22
6.2.3	Sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ (in Aufstellung befindlich)	22
6.2.4	Stellungnahme der Regionalplanung	23
6.3	Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24
6.4	Landschaftsplanung	25
6.5	Satzungen	27

6.5.1	Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB - Klarstellungssatzung der Stadt Erkner	27
6.5.2	Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern - Baumschutzsatzung	28
6.5.3	Satzung der Stadt Erkner über die Herstellung und Ablösung notwendiger Stellplätze - Stellplatzsatzung	29
6.6	Informelle Planungen	29
7	Städtebauliches Konzept.....	31
8	Wesentliche Planinhalte	32
9	Planinhalt und Festsetzungen.....	33
9.1	Maß der baulichen Nutzung	33
9.1.1	Zeichnerische Festsetzung – Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung – Nr. 1.1 und Nr. 1.2.....	33
9.1.2	Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (Oberkante - OK in Metern ü. NHN) und Textfestsetzung – Nr. 1.3.....	34
9.2	Zeichnerische Festsetzung – Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)	35
9.3	Flächen für den Gemeinbedarf	36
9.3.1	Zeichnerische Festsetzung – Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).....	36
9.3.2	Textfestsetzung - Nr. 2.....	36
9.4	Textfestsetzung - Nr. 3 (erneuerbare Energie).....	37
9.5	Grünordnerische Festsetzungen	37
9.5.1	Textfestsetzung - Nr. 4.1 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).....	38
9.5.2	Textfestsetzung - Nr. 4.2 und Nr. 4.3.....	38
9.6	Hinweise.....	39
9.6.1	Baumschutzsatzung (H)	39
9.6.2	Stellplatzsatzung (H)	40
9.6.3	Kampfmittel (H)	40
9.6.4	Bodendenkmale (H).....	40
10	Flächenbilanz	40
11	Verfahren	41
11.1	Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung.....	41

11.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß §§ 3 und 4 Absatz 1 BauGB	41
12 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	42
12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild.....	42
12.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	42
12.3 Auswirkungen auf den Verkehr	42
13 Rechtsgrundlagen.....	43
14 Anlagen.....	43

1 Anlass der Planung

Am 07.04.2022 hat die Stadtverordnetenversammlung Erkner in ihrer 16. Sitzung mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Erkner 05/2022 vom 29.06.2022 öffentlich bekanntgemacht.

Anlass

Der Landkreis Oder-Spree (LOS) ist Träger der weiterführenden Schulen in der Stadt Erkner. Im Zusammenhang mit der vom LOS geplanten baulichen und funktionellen Erweiterung / Umbau der MORUS - Oberschule bzw. dem Schulstandort am Hohenbinder Weg Nr. 4 ist darüber hinaus die Errichtung einer Sportanlage bzw. Sporthalle an der Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 20 vorgesehen.

Die Sporthalle soll dem Schulsport des Schulcampus am Hohenbinder Weg sowie dem Carl-Bechstein-Gymnasiums (CBG) an der Neu Zittauer Straße Nr. 3 zur Verfügung stehen. Eine außerschulische Nutzung der Sporthalle durch Vereinssport ist vorgesehen.

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 das im Kap. „Anlass der Planung“ aufgeführte Vorhaben umzusetzen und sämtliche von dem Vorhaben berührten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sowie in Einklang zu bringen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße liegende Plangebiet, befindet sich im Außenbereich. Die Klarstellungssatzung der Stadt Erkner von 2002 bestimmt die Flächen bzw. Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. Das Plangebiet schließt gemäß dieser Satzung direkt südlich an die im Zusammenhang bebaute Fläche entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße und Ernst-Thälmann-Straße an.

Aufgrund dessen, dass sich das Plangebiet derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans notwendig, um Baurecht zu schaffen und eine insgesamt geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit frühzeitiger und formeller Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht zur Berücksichtigung der Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz sowie zur Beurteilung der Auswirkungen und Wechselwirkungen erstellt worden. Der Umweltbericht wird um ein artenschutzrechtliches Fachgutachten ergänzt.

3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst insgesamt vier Flurstücke.

Das rund 0,6 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grenzen der Flurstücke 396/1 und 396/2 - bebaut mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit Gartenflächen,
- Im Osten durch das Flurstück 1211 - Fläche für Bahngleisanlagen
- Im Süden durch das Flurstück 328 – genutzt als Friedhof
- Im Westen durch das Flurstück 1137 – Straßenverkehrsfläche der Gerhart-Hauptmann-Straße

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

Für den Neubau einer Sportanlage in der Umgebung zur MORUS - Oberschule sowie zum Carl-Bechstein-Gymnasium wurden zwei Flurstücke in das Plangebiet einbezogen, die sich im Eigentum der Stadt Erkner befinden (Flurstück 1118 und 1120) und derzeit wenig bebaut sind. Es ist vorgesehen, dass das Flurstück 1120 vollständig und das Flurstück 1118 zum überwiegenden Teil an den Landkreis Oder-Spree verkauft wird.

Die Flurstücke 1117 und 1119 werden durch den Landkreis Oder-Spree vom derzeitigen Eigentümer – Deutsche Bahn erworben.

Die angrenzenden Flurstücke kommen als Plangebiet aufgrund ihrer Nutzungen, vorhandenen baulichen Anlagen und Eigentümer nicht in Betracht.

Aufgrund der, im Großen und Ganzen, korrekten bzw. geordneten Lage der baulichen Anlagen innerhalb und unmittelbar außerhalb der Plangebietsgrenzen, können sich die äußeren Grenzen des Plangebietes an den vorhandenen Flurstücksgrenzen (der Flurstücke 1117, 1118, 1119 und 1120) orientieren.

Eine Überschneidung von baulichen Anlagen etc. mit den Flurstücksgrenzen liegt nur im äußeren südöstlichen Teilbereich des Plangebietes vor. Gemäß des Lage- und Bestandsplans des öffentlich bestellten Vermessers, verschränkt sich eine kleine Teilfläche des Bürogebäudes auf dem Friedhof mit der äußeren Flurstücksgrenze bzw. Grenze des Plangebietes.

4 Beschreibung des Plangebiets

4.1 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1117, 1118, 1119 und 1120. Die Flurstücke 1118 und 1120 befinden sich im Eigentum der Stadt Erkner.

Die Flurstücke 1117 und 1119 befinden sich im Eigentum der DB Netz Aktiengesellschaft.

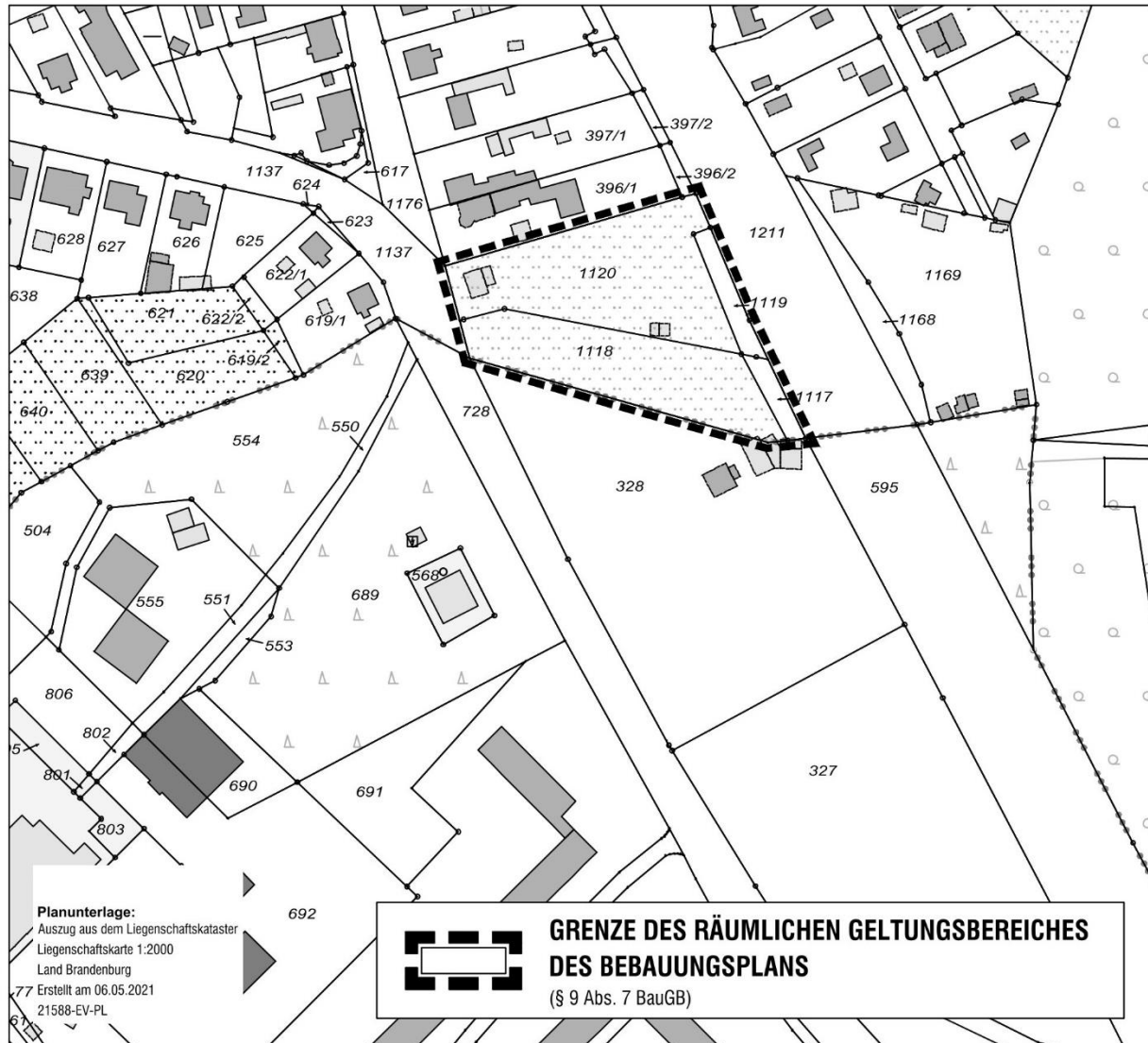


Abbildung 1 Geltungsbereich des BP Nr. 25 und dessen Flurstücke; Quelle: Auszug Liegenschaftskataster LGB-Brandenburg – Brandenburg Viewer (Abruf Mai 2021), ergänzt um eigene Darstellungen

4.2 Topographie

Die durchschnittliche Geländehöhe im Plangebiet liegt bei ca. 34 m ü. NHN. Das Gelände im Plangebiet ist relativ uneben, da in Ostwestrichtung eine Bodensenke verläuft.

In dieser Senke befindet sich auch der niedrigste Punkt im Plangebiet mit ca. 33 m ü. NHN. Zu allen äußeren Grenzen des Plangebietes steigt die Geländeoberfläche auf ca. 34 bis 35,5 m ü. NHN wieder an. Der höchste Punkt im Plangebiet befindet sich mit ca. 35,60 m ü. NHN im südöstlichen Teilbereich an der Grenze zum Friedhof.

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“. Die östliche Siedlungsgrenze dieser Achse verläuft aufgrund der hier liegenden Bahnanlage in Nord-Süd Richtung sehr scharf.

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Bebauung der östlichen Achse, bzw. befindet es sich direkt an dessen o. g. östlicher Grenze zu den Bahngleisen. Ein überwiegend unbebauter und begrünter Streifen entlang der Bahngleise, bildet eine „Abstandsfläche“ zwischen der Wohnbebauung und den Gleisanlagen. Am nördlichen Ende dieser „Abstandsfläche“ befindet sich das Plangebiet und schließt somit südlich an eine vorhandene lockere Wohnbebauung (teilweise Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser) an. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich

der Friedhof von Erkner. Im Westen grenzt der Straßenraum der Gerhart-Hauptmann-Straße an und darüber hinaus eine stark begrünte öffentliche Freifläche sowie locker angeordnete Einfamilienwohnhäuser entlang der Straße.

4.4 Bauliche Strukturen und Nutzungen im Plangebiet

Der Geltungsbereich umschließt derzeit überwiegend eine begrünte und ungenutzte Freifläche. Entlang der Bodensenke sowie zur Straße und zu den Bahngleisen stehen Bäume und Sträucher. Die übrigen Freiflächen sind Wiesen.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes (an der Gerhart-Hauptmann-Straße) befindet sich ein Blumenladen (eingeschossiger Bau inklusive Verkaufsflächen im freien).

Im südlichen bzw. südöstlichen Teilbereich (Flurstück 1118) befindet sich der städtische Bauhof mit einer kleineren Garage sowie einem Lagerplatz für Grünabfälle. Ein ca. 50 m langer unbefestigte Weg entlang der südlichen Plangebietsgrenze bildet die Zufahrt zum Bauhof.

Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“
- Begründung zum Bebauungsplan -
Planentwurf – 08.01.2025



Abbildung 2 Orthofoto des Geltungsbereiches des BP Nr. 2; Quelle: farbiges digitales Orthofoto Geoportal Landkreis Oder-Spree (Abruf August 2022), ergänzt um eigene Darstellungen

4.5 Verkehrserschließung

Straßen- und Wegeerschließung

Das Plangebiet wird derzeit von außen durch die Gerhart-Hauptmann-Straße erschlossen. Eine innere Erschließung existiert nur über einen unbefestigten Weg, abzweigend von der Gerhart-Hauptmann-Straße in Richtung Westen. Dieser wurde zur Erschließung des Bauhofs angelegt.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet wird durch den ÖPNV über eine Bushaltestelle (in ca. 170 m Entfernung, an der Gerhart-Hauptmann-Straße gelegen) 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 vor.

Trinkwasser, Abwasser, Lösch- und Regenwasser

In der angrenzenden Gerhart-Hauptmann-Straße befinden sich Trink- und Schmutzwasserleitung. Im Bereich des Zufahrtsweges zum Bauhof verläuft in Ostwestrichtung eine Regenwasserleitung. Diese hat Anschluss an die Regenwasserleitung in der Gerhart-Hauptmann-Straße und verläuft in östlicher Richtung quer über die Flurstücke der Bahngleise.

Der Wasserverbandes Straußberg-Erkner (WSE) hat mit einem ergänzenden Schreiben vom Juli 2024 zur abgegebenen Stellungnahme 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 vom 14.09.2022 seine Zustimmung zur Wasserversorgung bzw. zum vorliegenden Bauleitplanverfahren mitgeteilt.

Gas- und Elektroenergieversorgung

Im Bereich des Zufahrtsweges zum Bauhof verläuft in Ostwestrichtung eine Gasleitung und versorgt, abzweigend von der Gerhart-Hauptmann-Straße, das Bürogebäude auf dem südlich gelegenen Friedhof.

Im Straßenraum der Gerhart-Hauptmann-Straße befinden sich Mittelspannungsleitungen.

Telekommunikation

Fernmeldeleitungen verlaufen in der angrenzenden Gerhart-Hauptmann-Straße. Der Blumenladen ist an diese Leitung bereits angeschlossen. Alle auf dem Plangebiet befindlichen Gebäude sind an Fernmeldeleitung angeschlossen.

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

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

4.8 Lärmimmissionen

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, gaben das Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 2, das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie der Landkreis Oder-Spree - Bauordnungsamt ihre Stellungnahmen ab. Gemäß ihren Beurteilungen sind die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm (östlich des Plangebietes verlaufende Bahnstrecke) sowie die vom Plangebiet bzw. die durch vorgesehene Nutzung ausgehenden Geräuschimmissionen 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 Lärmimmissionen 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 (beschränkt auf die Flurstücke 1118 und 1120), den Festsetzungen sowie dem vorläufigen Bebauungskonzept des Bauherrn zum Planvorentwurf des Bebauungsplans Nr. 25.

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.

Das Büro Hoffmann-Leichter führt zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung grundsätzlich an, dass im Rahmen von B-Planverfahren die schalltechnische Verträglichkeit innerhalb und außerhalb des Plangebiets nachzuweisen ist.

Allerdings konnte dies im vorliegenden Fall nur auf Basis konservativer Annahmen erfolgen. Es konnte aufgrund des frühen Planungsstadiums bzw. aufgrund dessen, dass zum Bebauungsplanverfahren durch den Bauherrn kein detailliertes Bebauungskonzept vorliegt, noch

keine konkrete Planung Berücksichtigung finden. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung eines finalen Planungsstands noch einmal zu überprüfen und ggf. erneut nachzuweisen. Dadurch lassen sich Über- und ggf. auch Unterdimensionierungen von Schallschutzmaßnahmen vermeiden.

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. 25 der Stadt Erkner vom 10.03.2023 als Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Geräuschemissionen durch Schulbetrieb

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (LfU) zum Planvorentwurf stehen für die Beurteilung der Geräuschemissionen, die durch den Schulbetrieb verursacht werden, keine Beurteilungsvorschriften zur Verfügung. Schulen sind grundsätzlich als sozialadäquat zu betrachten. Die Schalltechnische Untersuchung bestätigt diesen Sachverhalt. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. »Kinderlärm« ist nach geltender Rechtsprechung grundsätzlich sozial adäquat und nachbarschaftlich hinzunehmen.

Geräuschemissionen durch haustechnische Anlagen

Unabhängig davon, dass die Nutzung von Schulen und Sporthallen im Schulbetrieb und die damit verbundenen Geräusche als grundsätzlich sozialadäquat gelten, weist das LfU darauf hin, dass es z. B. durch haustechnische Anlagen auf den Gebäuden zu Schallimmissionen an der benachbarten Wohnbebauung kommen kann, die es zu untersuchen gilt.

Die schalltechnische Untersuchung führt aus, dass die Anlagenlärmwirkung auf die Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes nach den Richtwerten der TA-Lärm beurteilt wird. Diese Richtwerte werden an allen Immissionsorten vollständig eingehalten. Zudem ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Es formuliert ferner die Empfehlung, dass in der weiteren Entwurfsplanung auf eine lärmschutzoptimierte Anordnung der einzelnen Nutzungsbereiche (von der schützenswerten Nutzung abgewandt) zu achten ist.

Geräuschemissionen durch außerschulische Nutzung

Die schalltechnische Untersuchung legt dar, dass für die außerschulische Nutzung der Sportanlagen, unter anderem für den Vereinssport, eine Beurteilung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV [5]) vorzunehmen ist.

Anders als die durch den Schulsport ausgehenden Geräusche, die als sozialadäquat hinzunehmen sind, sind hierbei gegenüber der umliegenden schützenswerten Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV einzuhalten.

Maßgebliche Schallquellen bei der außerschulischen Nutzung stellen die Nutzung der Stellplatzanlage mit den entsprechenden Zu- und Abfahrten sowie der geräuschintensive Spielbetrieb (vor allem außerhalb der Halle) dar.

Eine außerschulische Nutzung außerhalb der Halle ist, nach der Überarbeitung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes durch den Bauherrn zum Planentwurf nicht vorgesehen bzw. wird aufgrund der geringen Flächengröße der Außenanlagen generell nicht erfolgen.

Die außerschulische Nutzung bleibt grundsätzlich auf den Vereinssport (kein Wettkampfbetrieb) in den Nutzungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr beschränkt (die Ruhezeiten zwischen 13:00 und 15:00 Uhr an den Wochenenden bzw. ganztägig an den Sonn- und Feiertagen werden beachtet). Im Kontext mit den o.g. maßgeblichen Schallquellen für die außerschulische Nutzung bedeutet es für die vorgesehene Nutzungszeit bis 22:00 Uhr, dass bis dahin die gesamte Sportanlage verlassen worden sein muss, damit Lärm auf den Stellplatzanlagen etc. nicht entsteht bzw. störend auf die benachbarte Wohnnutzung wirken kann.

Die außerschulische Nutzung der Sportanlage wird in einer entsprechenden Betriebserlaubnis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Landkreis geregelt. Im vorliegenden B-Planverfahren können diesbezüglich keine Regelungen bzw. Festsetzungen aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs getroffen werden.

Die Regelungen zur außerschulischen Nutzung korrespondieren mit den Empfehlungen aus der schalltechnischen Untersuchung.

Geräuschemissionen durch Verkehrslärm auf die Außen- und Innenbereiche

Die schalltechnische Untersuchung kommt für die Gemeinbedarfsfläche – sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zu dem Ergebnis, dass durch den Schienenverkehrslärm Beurteilungspegel von 56,0 bis 66,0 dB(A) erreicht werden und somit selbst der obere Schwellenwert von 62,0 dB(A) im östlichen Grundstücksteil überschritten wird.

Allerdings ist bei der lärmtechnischen Beurteilung zwischen der Sportnutzung im Außenbereich und Innenbereich zu unterscheiden.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird auf die Anlage von Außensportanlagen verzichtet.

Der Sportbetrieb in der Sporthalle selbst wird gemäß der Untersuchung als nicht schutzwürdige Nutzung eingeschätzt.

4.9 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale und Baudenkmale

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale und Baudenkmale vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich ebenfalls keine Denkmale.

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 untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree am 26.09.2022 eine Stellungnahme ab in der sie mitgeteilt hat, dass durch das Bauvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand weder bau- noch Bodendenkmale betroffen sind.

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.

Die Plankartengrundlage wurde durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. Joachim Robert für die Flurstücke 1117 und 1119 ergänzt. Der amtliche Lageplan wurde im Maßstab 1:200 durch Katasterunterlagen vom 18.07.2024 und eigener topographischer Aufnahmen vom 30.07.24 erstellt.

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

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.¹

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne

¹ Vgl. <https://mil.brandenburg.de/mil/de/ministerium/abteilungen-organisation/abteilung-gl/#> ,abgerufen 30.12.2024.

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.²

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.³

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

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.⁴

² 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.

³ Vgl. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/>, abgerufen am 30.12.2024.

⁴ 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.

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).
Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Ausbau / Erweiterung des Schulstandortes bzw. für den Schulsport 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.
Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans, steht im Einklang mit dem Ziel 5.6 (1) LEP HR. Grundsätzlich ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Ausbau / Erweiterung des Schulstandortes 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 3 (1) LEPro 2007 – Zentrale Orte
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. Die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für den Ausbau / Erweiterung des Schulstandortes wird dieser Grundsatz berücksichtigt.

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.⁵

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
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

⁵ Vgl. <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/Landesentwicklungsprogramm/> , abgerufen am 30.12.2024.

sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zum Planvorentwurf, gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg (Referat GL 5) am 19.09.2022 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.⁶

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.⁷

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.

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

⁶ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/node/8>, abgerufen am 30.12.2024.

⁷ RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 4.

Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" Oderland-Spree in Kraft getreten.⁸

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.⁹

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.¹⁰

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 Strukturräum – Berliner Umland (BU) des Landkreises Oder-Spree

⁸ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-regionale-raumstruktur-und-grundfunktionale-schwerpunkte> , abgerufen am 30.08.2024

⁹ Vgl. RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 5f.

¹⁰ Vgl. RPG Oderland-Spree (2021): Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Satzung Juni 2021, S. 6f.

- Zentrale Orte in der Planungsregion Oderland-Spree (nachrichtliche Übernahme aus Z 3.6 LEP HR)
 - Gemäß der Festlegungskarte des TRP-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.¹¹

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

¹¹ Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/integrierter-regionalplan-oderland-spree> ,
abgerufen am 30.12.24

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.¹²

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.

¹² Vgl. <https://www.rpg-oderland-spree.de/regionalplaene/sachlicher-teilregionalplan-erneuerbare-energien>, abgerufen am 30.12.24

6.3 Flächennutzungsplan - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 3 Geltungsbereich des BP Nr. 25 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 für den Bereich des Plangebiets eine Grünfläche dargestellt.

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.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

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 das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt.

Arten und Lebensgemeinschaften

In der Themenkarte „Arten und Lebensgemeinschaften“ des Landschaftsplanes wird das Plangebiet als mittel stark anthropogen geprägtes Biotop mit Kleingartenanlage 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 befindet sich das Plangebiet in einem Bereich der als Siedlung dargestellt ist, mit einer Gefahr der Grundwasserbeeinträchtigung.

Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung

In der Themenkarte „Landschafts-/Ortsbild und landschaftsbezogene, ruhige Erholung“ befindet sich das Plangebiet innerhalb der Darstellung für einen Raum, der durch Einzel- und Reihenhausbebauung bzw. einer Kleinsiedlung mit hohem, strukturreichem Grünanteil geprägt ist.

Entwicklungskonzept

In der Themenkarte „Entwicklungskonzept“ wird das Plangebiet als Siedlung mit Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes mit sehr hohem Erlebniswert (historische und typische Ortsbilder) dargestellt.

6.5 Satzungen

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



Abbildung 4 Geltungsbereich des BP Nr. 25 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 befinden sich außerhalb der Grenzen für die Flächen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gemäß der „Klarstellungssatzung“ der Stadt.

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.¹³

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.

¹³ Vgl. Stadt Erkner (2002): Satzung der Stadt Erkner zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern, S. 1.

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. 28 herzustellende Stellplätze durch den Neubau der Sporthalle ermittelt.

Entsprechend der vorliegenden Planung ist eine außerschulische Nutzung der Sporthalle möglich. Diese außerschulischen Nutzungen durch Sportvereine 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 bzw. Sportanlage

Für den Schulstandort Carl-Bechstein-Gymnasium und „MORUS – Oberschule“ 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.¹⁴

Über das Sportangebot konstatiert das INSEK 2025, dass die größte Sportanlage der Stadt neben der Stadthalle das Erich-Ring-Stadion inklusive dem Sportzentrum ist.

Alle weiteren baulichen Sportanlagen, wie etwa Turnhallen, sind den Schulen angegliedert. Diese werden außerhalb der Unterrichtszeiten von den lokalen Sportvereinen genutzt. Die begrenzten Kapazitäten bei den vorhandenen Sporthallen stellen derzeit einen Nachteil bei der Bereitstellung von Sportangeboten dar.¹⁵

¹⁴ Stadt Erkner (2015): Stadt Erkner 2025 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 67f.

¹⁵ Stadt Erkner (2015): Stadt Erkner 2025 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, S. 84f.

7 Städtebauliches Konzept

Dem B-Planverfahren liegt ein vorläufiges Bebauungskonzept des Bauherrn (Landkreis Oder-Spree - LOS) für die geplante Errichtung einer Sportanlage für den Schulsport des Schulcampus am Hohenbinder Weg sowie des Carl-Bechstein-Gymnasiums an der Gerhart-Hauptmann-Straße Nr. 20 zugrunde. Dieses Bebauungskonzept wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses Erkner am 07.09.2021 vorgestellt. Zum Vorentwurf (Stand 02.09.2022) dieses Bebauungsplans, sah das Bebauungskonzept noch die Errichtung einer 2-Feld-Sporthalle sowie von Außensportanlagen vor.

Zum Planentwurf wurde durch den Bauherrn das vorgestellte Bebauungskonzept überarbeitet und konkretisiert. Der Stand zum Planentwurf des vorliegenden B-Plans sieht den Neubau einer 6-Feld-Sporthalle mit einer Grundfläche von maximal 2.000 m² (Sport- und Spielfläche inkl. Abstellflächen, Erschließungswege und Umkleiden bzw. Nebenräume) vor. Die Sporthalle wird zwei Hallenebenen (zweistöckig) besitzen, sodass die Grundfläche in etwa einer 3-Feld-Sporthalle entspricht. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird auf die Anlage von Außensportanlagen verzichtet. Über eine eigene Zufahrt, in etwa im Bereich des derzeitigen Blumengeschäftes, an der Gerhart-Hauptmann-Straße wird die Anlage erschlossen. Notwendige Pkw-Stellplätze werden auf der Fläche der Sportanlage selbst errichtet.

Der Baukörper wird im östlichen Teilbereich des Plangebietes, d. h. in Richtung Bahngleise entstehen.

Die Konzeption des LOS wurde vom Planverfasser aufgegriffen und ergänzt. Das vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt den Bereich des vorhandenen städtischen Bauhofs sowie die notwendigen Erschließungsflächen.

Die Stadt Erkner beabsichtigt, den derzeitigen Standort des städtischen Bauhofs zu erhalten. Um den Flächenbedarf der geplanten Sportanlage bereit stellen zu können, wird die gegenwärtig durch den Bauhof beanspruchte Fläche verkleinert, aber der Standort im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes beibehalten. Ebenso bleibt der aktuelle Zufahrtsweg zum Bauhof bestehen. Dessen Lage, entlang der südlichen Grenze des Plangebiets, bleibt unverändert.

Direkt an der Gerhart-Hauptmann-Straße befindet sich gegenwärtig ein Blumenladen auf dem (noch) städtischen Flurstück 1120 zur Pacht. Von Seiten der Stadt Erkner ist es angedacht, dass der Blumenladen auf einen geeigneten Standort in der näheren Umgebung umziehen soll.

Die derzeitige Konzeption geht von folgenden Flächenbedarfen für die Sportanlage aus:

Art der baulichen Anlage	Flächenbedarf in m ²
6-Feld-Sporthalle (Sport- und Spielfläche inkl. Nebengelasse und Erschließungswege)	ca. 2.000
Pkw-Stellplätze (Anzahl ca. 28 gem. Satzung)	ca. 644

8 Wesentliche Planinhalte

Auf Grundlage der Planungen des Landkreises Oder-Spree zur Sportanlage und den Planungen der Stadt Erkner zum stadt-eigenen Bauhof, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“ folgende wesentliche Planinhalte formuliert:

1. Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen: sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Die Fläche wird sich über die gesamten Flurstücke 1120 und 1119 sowie über mindestens die Hälfte der Fläche des Flurstücks 1118 erstrecken.
 - Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für die Sporthalle die in ihren Abmessungen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum für die Anlage vorsieht – erweiterte Baufensterausweisung sowie in ihrer Lage zur städtebaulichen Verträglichkeit zur näheren Umgebung beiträgt
 - Festsetzung einer maximalen Oberkante der baulichen Anlage, um einerseits den Flächenverbrauch zu minimieren bzw. der begrenzten Verfügbarkeit von Baufläche zu begegnen und andererseits zu den Gebäudehöhen in der unmittelbaren Nachbarschaft zu vermitteln.
2. Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: städtischer Bauhof zur planungsrechtlichen Sicherung des Standortes bzw. der derzeitigen Anlagen.
 - Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche (flächenhafte Ausweisung), die Spielraum für die Errichtung von künftigen baulichen Anlagen zulässt.
3. Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Sporthalle.
4. Grünordnerische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung an der Sporthalle.

9 Planinhalt und Festsetzungen

9.1 Maß der baulichen Nutzung

9.1.1 Zeichnerische Festsetzung – Größe der zulässigen Grundfläche (GR) und Textfestsetzung – Nr. 1.1 und Nr. 1.2

Im Plangebiet wird für die Gemeinbedarfsflächen - sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen und städtischer Bauhof eine jeweilige Grundfläche von 2.000 m² und 100 m² für die baulichen Anlagen festgesetzt.

Für die Anlage von notwendigen Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen wird von der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht.

Rechtsgrundlage

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

Textfestsetzung

1.1

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 1.000 m² überschritten werden.

1.2

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "städtischer Bauhof" darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 1.000 m² überschritten werden.

Begründung

Die festgesetzte Grundfläche für die Gemeinbedarfsfläche - sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen fußt auf dem Bebauungskonzept bzw. Flächenbedarf des Landkreises zum Planentwurf und gewährleistet den Bau einer zweistöckigen 6-Feld-Sporthalle (Grundfläche entspricht circa den Abmessungen einer 3-Feld-Sporthalle) innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Die Festsetzung von 100 m² Grundfläche für den städtischen Bauhof dient der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und einem eventuellen Ausbau bzw. Umbau.

Eine Gemeinbedarfsfläche bedarf grundsätzlich nicht einer Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Allerdings wird aufgrund eines Hinweises des Bauordnungsamt (Aufgabengebiet Bauleitplanung) des Landkreises Oder-Spree zur festgesetzten Gemeinbedarfsfläche – Schule

und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum B-Plan Nr. 24 „Quartier am Eichhörnchenweg“, eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

Für die Anlage insbesondere von notwendigen Zufahrtswegen und Stellplätzen wird von der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht. Die Überschreitungsmöglichkeit für die Gemeinbedarfsfläche - sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen entspricht der 50 % Regelung zur Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Abweichend von dieser Regelung wird für die Gemeinbedarfsfläche - städtischer Bauhof nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine größere Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Dies wird durch den langen Zufahrtsweg (im Bestand) des Bauhofes begründet sowie durch die notwendige Befestigung von Lagerflächen etc.

9.1.2 Zeichnerische Festsetzung – Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (Oberkante - OK in Metern ü. NHN) und Textfestsetzung – Nr. 1.3

Die Maßgaben zur Höhe der Hauptbaukörper erfolgt durch Festsetzungen der maximalen Oberkante (OK). Die Angabe der OK als Höchstmaß erfolgt in Metern zur Bezugsebene Normalhöhennull (NHN-Höhen) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Die Höhen der Geländeoberfläche wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Oberkante bezieht sich auf den höchsten, das Stadtbild prägenden Bauteil (z. B. Attika, Dachfirst,...). Für die Überschreitung durch technische Aufbauten untergeordneter Dimension erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung.

Für die Festsetzung von zwei maximal möglichen Oberkanten der baulichen Anlagen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurde eine zeichnerische Abgrenzung mittels einer sog. Knödellinie vorgenommen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO und § 16 Abs. 5 und 6 BauNVO

Textfestsetzung

1.3

Die baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Oberkanten (OK) nicht überschreiten. Die Oberkante wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) angegeben.

Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen und Solaranlagen.

Begründung

Die Festsetzung einer maximalen Oberkante von 52,0 m ü. NHN korrespondiert mit dem Bebauungskonzept des Landkreises für die geplante Sporthalle bzw. mit den notwendigen Gebäudehöhen für eine 6-Feld-Sporthalle. Ferner soll durch diese Festsetzung, die Gebäudehöhe

der geplanten Sporthalle auf ein, zur nördlich benachbarten Bebauung verträgliches Höhenniveau begrenzt werden.

Um zu den benachbarten Bestandgebäuden zu vermitteln bzw. die städtebauliche Verträglichkeit des Baukörpers zur näheren Umgebung deutlicher herauszustellen, wurde die maximale Oberkante für den westlichen Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf 49 m ü. NHN verringert.

Die zeichnerische Abgrenzung hierfür, erfolgt mittels einer sog. Knödellinie und wurde auf Höhe der östlichen Fassade der nördlich benachbarten Bebauung vorgenommen.

Die Festsetzung einer maximalen Oberkante für den städtischen Bauhof dient der Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen und einem eventuellen Ausbau bzw. Umbau.

Um notwendige technische Anlagen, wie Solaranlagen von der Beschränkung der maximalen Höhe zu befreien, wurde eine entsprechende Ausnahme spezifiziert.

9.2 Zeichnerische Festsetzung – Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)

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 im Bereich der Gemeinbedarfsfläche - städtischer Bauhof. Für die Gemeinbedarfsfläche - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen erfolgt eine erweiterte Baufensterausweisung.

Rechtsgrundlage

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

Begründung

Für den Bau der Sporthalle wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen in Form einer erweiterten Baufensterausweisung festgesetzt. Hierdurch soll ein gestalterischer Spielraum im Bauplanungsrecht für den späteren genauen Standort des Gebäudes erreicht werden. Gleichzeitig sollen die Abmessungen und die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche dazu beitragen, dass sich der zukünftige Baukörper städtebaulich verträglich in die bebaute Nachbarschaft einfügt und bauordnungsrechtliche Abstandflächen, insbesondere zur nördlichen Bebauung gewahrt bleiben. In diesem Sinne verlaufen die nördlichen Baugrenzen 7,5m parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Für die gesamte westliche Hälfte der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Überbauung durch Hauptbaukörper ausgeschlossen, indem die Baugrenze ca. 40 m von der Gerhart-Hauptmann-Straße entfernt liegt.

In den, dem Bauleitplanverfahren anschließenden Phasen der Projektentwicklung und des Bauantragsverfahrens, erfolgt die dezidierte Gebäude- und Anlagenplanung.

Die flächenhafte Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche für den städtischen Bauhof soll einen gestalterischen Spielraum für die Errichtung zukünftiger notwendiger Betriebsanlagen bereitstellen.

9.3 Flächen für den Gemeinbedarf

9.3.1 Zeichnerische Festsetzung – Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen)

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Begründung

Durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche - sportlichen Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen soll gemäß dem Planungsziel Bauplanungsrecht geschaffen werden als planerische Voraussetzung für die Errichtung einer neuen Sportanlage.

Die festgesetzte Fläche soll die Anlage einer 6-Feld-Sporthalle sowie von Pkw- und Fahrradstellplätzen und Zufahrten in kompakter Anordnung gewährleisten.

9.3.2 Textfestsetzung - Nr. 2

Mit dieser textlichen Festsetzung wird die Doppelnutzung der Sporthalle geregelt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Textfestsetzung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" ist auch eine außerschulische Nutzung der Sportanlagen zu sonstigen bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Begründung

Die Sportanlagen bzw. die Sporthalle soll einer außerschulischen Nutzung z. B. für den Vereinssport zur Verfügung stehen. Eine Nutzung für Turniere o. ä. Veranstaltungen ist durch die Doppelnutzung nicht vorgesehen.

Eine außerschulische Nutzung außerhalb der Halle ist ebenfalls nicht vorgesehen bzw. kann aufgrund der geringen Flächengröße der Außenanlagen generell nicht erfolgen.

Die außerschulische Nutzung bleibt grundsätzlich auf den Vereinssport (kein Wettkampfbetrieb) in den Nutzungszeiten von 7:00 bis 22:00 Uhr beschränkt (die Ruhezeiten zwischen 13:00 und 15:00 Uhr an den Wochenenden bzw. ganztägig an den Sonn- und Feiertagen werden beachtet).

Die Nutzungszeit bis 22:00 Uhr durch eine außerschulische Nutzung beinhaltet, dass bis dahin die gesamte Sportanlage verlassen worden sein muss, damit Lärm insbesondere auf den Stellplatzanlagen nicht entsteht bzw. störend auf die benachbarte Wohnnutzung wirken kann.

Die außerschulische Nutzung der Sportanlage wird in einer entsprechenden Betriebserlaubnis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt und dem Landkreis geregelt.

9.4 Textfestsetzung - Nr. 3 (erneuerbare Energie)

Für die festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf (sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) wird eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Hauptgebäude und Nebengebäude getroffen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB

Textfestsetzung

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "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.

Ferner besteht gemäß des § 32a der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)¹⁶ bei der Errichtung von Gebäuden die Verpflichtung, dass Dachfläche von 50 Quadratmeter mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten ist. Diese Regelung gilt, wenn der Antrag auf Baugenehmigung bei Gebäuden, die überwiegend öffentlich oder gewerblich genutzt werden, ab dem 1. Juni 2024 bei der Bauaufsichtsbehörde eingeht.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Als grünordnerische Festsetzungen werden, im vorliegenden Bebauungsplan, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 zur Befestigung von Wegen und Zufahrten und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB getroffen.

¹⁶ 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])

9.5.1 Textfestsetzung - Nr. 4.1 (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Textfestsetzung

4.1 (Befestigung von Wegen und Zufahrten)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen oder Drainasphalt) herzustellen.

Begründung

Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur und dienen der Vermeidung erheblicher Eingriffe in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden.

9.5.2 Textfestsetzung - Nr. 4.2 und Nr. 4.3

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 auf der Fläche für den Gemeinbedarf - sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und Kindertagesstätte eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Eine Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen von hochbaulichen Anlagen wird ebenfalls für die o. g. Gemeinbedarfsfläche getroffen.

Die in der Textfestsetzung genannte Pflanzliste wird im weiteren Planverfahren durch den Landschaftsplaner erstellt.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Textfestsetzung

4.2 (Fassadenbegrünung)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „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.

4.3 (Dachbegrünung)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "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.

4.4 (Begrünung von Stellplatzanlagen)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „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 sowie von Baumpflanzungen im Plangebiet dient den Zielen der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu entwickeln. Sie dient weiterhin der Beachtung der Baumschutzsatzung der Stadt Erkner, den Belangen des Natur- und Artenschutzes, den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, dem Klimaschutz sowie den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Festsetzung von Mindeststandards für die Bepflanzungen soll sicherstellen, dass eine städtebaulich wirksame Wuchshöhe der Pflanzen schnellstmöglich erreicht wird.

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.

9.6 Hinweise

9.6.1 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.

9.6.2 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.

9.6.3 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.

9.6.4 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 BbgD-SchG).

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

10 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	davon anteilig in m ²	davon anteilig in %
Plangebiet / Geltungsbereich	6.089		100,00%
Fläche für Gemeinbedarf – sportlichen Zwecken dienende Gebäude	4.627		76%
Fläche für Gemeinbedarf – städtischer Bauhof	1.462		24%
Gesamtfläche	6.089		100,00%

11 Verfahren

11.1 Aufstellungsbeschluss und Bekanntmachung

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Erkner hat in ihrer **16. (öffentlichen) Sitzung am 07.04.2022** mehrheitlich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“ beschlossen.

Bekanntmachung

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Erkner zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Erkner „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße“ in ihrer **16. (öffentlichen) Sitzung am 07.04.2022** ist im **Amtsblatt für die Stadt Erkner 05/2022 vom 29.06.2022 (25. Jahrgang)** öffentlich bekannt gemacht worden.

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

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 02.09.22 (Anschreiben) bis einschließlich 05.10.22 durchgeführt.

Im Anschreiben wurde um die Abgabe der Stellungnahme und den Anforderungen hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

12.1 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung, Ortsbild

Die Sporthalle wird aufgrund ihrer Gebäudekubatur Auswirkungen auf das Ortsbild bzw. die nähere Umgebung haben.

Der Gebäudekörper besitzt hinsichtlich der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr einen abschirmenden Effekt und leistet einen Beitrag zur Lärmreduzierung in der näheren Umgebung. Unabhängig von den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen, wurde, durch entsprechende Festsetzungen (erweiterte Baufensterausweisung durch Baugrenzen), die Lage des Gebäudekörpers auf die östliche Teilfläche des Plangebietes beschränkt.

Die westliche Baugrenze bzw. die Beschränkung zur maximalen Gebäudehöhe der Sporthalle endet auf der Höhe der östlichen Fassade der nördlichen Bebauung. Diese versetzte Anordnung des Gebäudekörpers der Sporthalle zur nördlichen Bebauung soll die negativen Auswirkungen der Gebäudekubatur zur bebauten Nachbarschaft verringern. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sollen ebenfalls durch die Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Sporthalle für die Oberschüler sowie den Vereinssport der Stadt Erkner dringend benötigt wird. Die Bereitstellung von zusätzlichen Sportflächen im Stadtgebiet tritt im Abwägungsverhältnis zur Beeinträchtigung des Orts- bzw. Stadtbildes in der näheren Umgebung stärker hervor.

12.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen des Grünordnerischen Fachbeitrags bzw. des Umweltberichtes (als gesonderter Teil zu dieser Begründung) dargelegt.

12.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die vorliegende Planung werden geringe Auswirkungen auf den Verkehr erwartet. Hauptsächlich wird die Sporthalle für den Schulsport genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass der Schülerverkehr zu Fuß und per Fahrrad erfolgen wird. Entsprechend ausgebaute Verkehrswege in den erforderlichen Breiten sind bereits vorhanden oder sind in Planung (siehe auch B-Plan Nr. 24 der Stadt Erkner - Schaffung bzw. Ausbau der Verbindungswege zwischen Hohenbinder Weg, Eichhörnchenweg und Gerhart-Hauptmann-Straße).

Die außerschulische Nutzung bleibt grundsätzlich auf den Vereinssport beschränkt. Die Nutzung für Wettkämpfe oder sonstige größere Veranstaltungen ist nicht vorgesehen, sodass eine hohe Auslastung der Pkw-Stellplätze bzw. eine hohe Belastung der anliegenden Straßen durch den MIV nicht zu erwarten ist.

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

14 Anlagen

- **Umweltbericht (als gesonderter Teil der Begründung):**
Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA (08.01.2025): Umweltbericht Begründung nach § 2 Abs. 4 BauGB
- **Grünordnerisches Fachgutachten:**

Schirmer – Partner Landschaftsarchitekten BDLA (08.01.2025): Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 25 „Sportanlage Gerhart-Hauptmann-Straße

- **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