



**Bebauungsplan Nr. 27P**  
**„Schönowener Straße – ehemaliger Kohleplatz“**

Begründung zur Planzeichnung mit Textfestsetzungen

Satzungsfassung

Stand: Stand 4.7.2019, Satzungsfassung gem. Beschluss vom 27.08.2019  
Bearbeitung: Gemeinde Panketal, Orts-/Regionalplanung, J. Nagel



## Inhaltsverzeichnis

I.	Rechtsgrundlagen .....	4
II.	Vorbemerkung .....	4
III.	Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung .....	5
1	Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen.....	5
1.1	Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.2	Erfordernis der Planung .....	5
1.3	Planungsalternativen und Alternativstandorte.....	5
1.4	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich .....	6
1.5	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	7
1.6	Erschließungskonzept .....	7
1.7	Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr.....	7
1.8	Gewerbeimmissionen .....	8
1.9	Altlasten .....	8
1.10	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz.....	8
2	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und übergeordnete Planungen .....	8
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).....	8
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) .....	9
2.3	Vorhandenes Planungsrecht.....	10
2.4	Weitere relevante Rechtsvorschriften .....	10
3	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	10
3.1	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit .....	10
3.2	Planungsverfahren (§ 13a BauGB) .....	10
3.3	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB) .....	11
3.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	11
3.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	11
4	Planinhalte .....	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB).....	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung und, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB) .....	12
4.3	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	13
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO) .....	14
4.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) .....	15
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	15



<b>4.7</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>17</b>
<b>4.8</b>	<b>Hinweise ohne Festsetzungscharakter .....</b>	<b>18</b>
	Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung .....	18
	Versorgung mit Gas / Fernwärme, Stromversorgung.....	18
	Telekommunikation .....	18
	Niederschlagswasserbeseitigung.....	18
	Grundwasser .....	18
<b>4.9</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>19</b>
<b>4.10</b>	<b>Auswirkungen auf den Verkehr.....</b>	<b>19</b>
<b>4.11</b>	<b>Auswirkungen auf Belange Wasser.....</b>	<b>19</b>
<b>4.12</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.....</b>	<b>21</b>
<b>6.1</b>	<b>Schutzgüterbetrachtung.....</b>	<b>21</b>
<b>6.2</b>	<b>Verwendete Unterlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>22</b>



## I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05. 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11. 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])

## II. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung verfolgt mit der Aktivierung innerörtlicher Wohnbauflächen das Planungsziel der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen sowie der Nachverdichtung und entspricht damit dem ausdrücklichen Ziel des § 13a BauGB.

Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm. Hierdurch kommt die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB genannte Größe für die Anwendung der Regelung zum beschleunigten Verfahren von weniger als 20.000 qm zum Tragen.

Die in § 13a BauGB Abs. 1 genannten Ausschlusskriterien zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

- Vorhaben unterliegt der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
- Vorliegende Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (betrifft Natura 2000-Gebiete) genannten Schutzgüter
- Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz

kommen für den Bebauungsplan nicht zur Anwendung.

Im Rahmen einer Vorprüfung erfolgten umweltrelevante Untersuchungen sowie ein Scoping-Termin am 11.04.2019 im Amtshaus der Gemeinde mit den betroffenen Umwelt- und Planungsbehörden.



### **III. Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung**

#### **1 Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planung, Planungsalternativen**

##### **1.1 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes (B-Planes) erfolgte durch die Gemeinde Panketal als Bebauungsplanverfahren gem. § 13a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Planungsziel ist die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Schönower Straße 102 in Panketal. Das Vorhaben soll eine Aktivierung der innerörtlichen Brachfläche für Wohn- und Gewerbenutzung unter wirtschaftlicher Ausnutzung des Grundstücks erreichen. Durch die Nachnutzung der innerörtlichen Brachfläche mit verdichtetem Wohnungs-/Gewerbebau<sup>1</sup> wird zum einem den Bedarfen der Gemeinde Rechnung getragen und zum anderen eine flächenschonende Siedlungsentwicklung durch den Schutz der Außenbereiche bzw. der durchgrünten, aufgelockerten Siedlungsbereiche der Gemeinde, befördert.

Insbesondere die hohe Lagegunst der Vorhabenfläche im Ortszentrum Zepernick in direkter Nähe zum ÖPNV-Haltepunkt Bahnhof Zepernick begünstigt die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungs-/Gewerbebau.

Geplant ist die Errichtung von zwei Baukörpern mit Wohnungen und Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomieeinheiten. Das Grundstück ist 2.190qm groß und unbebaut. Die Erschließung erfolgt über die Schönower Straße. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Die Erschließung (Energie, Wasser, Abwasser, Verkehr) ist über das angrenzende Straßenland gesichert. Die städtebauliche Gestalt nimmt die Kubaturen der umgebenden Bebauung auf und ermöglicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Flächenressourcen.

##### **1.2 Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild aufgewertet und angemessen weiterentwickelt werden.

##### **1.3 Planungsalternativen und Alternativstandorte**

Die Lage des Vorhabengrundstücks in einem verdichteten, städtisch geprägten Bereich Panketals erfüllt alle notwendigen und erforderlichen Voraussetzungen zur Schaffung von innerörtlichem Wohnraum sowie eine angemessene Ergänzung des Gewerbe-/Einzelhandels- und Gastronomieangebotes im Bereich des Ortszentrums Zepernick.

In der Gemeinde Panketal Ortsteil Zepernick finden sich derzeit keine weiteren Freiflächen, die lagegemäß für die Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum in diesem Umfang gleichermaßen geeignet wären.

Mit der Flächenentwicklung wird ein Beitrag zur Brachflächenaktivierung und Innenentwicklung geleistet. Zudem wird mit der Planung die Inanspruchnahme neuer bislang unbebauter Flächen verhindert. Standortalternativen bestehen dementsprechend dazu nicht.

---

<sup>1</sup> Vorplanung „Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung, Schönower Straße 102“, IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH Berlin, 18.12.2018 – siehe Anlage 1



## 1.4 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich



Abbildung 1: Übersichtsplan zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Zepernick, Flur 3 - Flurstück 321 sowie teilweise Flurstücke 351 und 1673 mit ca. 2.400qm Fläche. Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum Zepernicks in der Nähe des S-Bahnhofes Zepernick.

Die Schönower Straße begrenzt das Plangebiet im Süden, im Norden grenzt eine gärtnerisch genutzte Freifläche an. Das Plangebiet ist eingebettet in die vorhandene Siedlungsstruktur aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Schönower Straße.



## 1.5 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Vorhabengrundstück wurde bis Anfang der 1990er Jahre als Kohleplatz im Ortsteil Zepernick genutzt.

Das beräumte Grundstück wurde dauerhaft gepflegt und stand für temporäre Veranstaltungen (Zirkus, Parkplatz etc.) zur Verfügung.

## 1.6 Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzende Schönower Straße, die die Funktion einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße / Sammelstraße übernimmt.

Entlang der Schönower Straße liegt eine wichtige Rad-/Fußwegverbindung vom Bahnhof in Richtung Siedlungsbereiche.

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage und eine Stellplatzanlage organisiert.

Die Löschwasserversorgung mit 96m<sup>3</sup>/h ist für die Vorhaben im Plangebiet ausreichend vorhanden.

## 1.7 Schallimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr

Die potentiell erheblichste Immissionsquelle stellt der angrenzende Straßen- und Schienenverkehr dar. Zur Klärung der Auswirkungen der Verkehrsimmissionen wurde eine fachgutachterliche schalltechnische Untersuchung erstellt (Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung in 16341 Panketal, Büro cdf Schallschutz; Dresden, April 2019).

Für das Vorhaben „Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung“<sup>2</sup> in der Gemeinde 16341 Panketal wurde geprüft, ob am Bauvorhaben die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18 005 durch die einwirkenden Verkehrsgeräuschquellen der Eisenbahn und des Straßenverkehrs eingehalten werden.

Die Ermittlung der Geräuschquelle 'Eisenbahn' erfolgte auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchungen zur Erneuerung der Eisenbahnüberführungen im Abschnitt der Bahnstrecken 6002 (S-Bahn) und 6081 (Fernbahn). (Ersatzneubau EÜ Schönower Straße, Schall- & Erschütterungstechnische Untersuchung, Büro cdf Schallschutz; Dresden, Dezember 2015)

Die Ermittlung der Geräuschquelle 'Straßenverkehr' erfolgte auf der Grundlage der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bauvorhaben Schönower Straße 106<sup>3</sup>. Danach wird für die Schönower Straße eine Verkehrsbelegung von 9 400 Kfz/24h bei einem nur geringen Lkw-Anteil von 2% erwartet.

Der durch die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen zu erwartende 'Gewerbelärm' wurde bei der Berechnung des Gesamt-Außenlärmpegels hinzugezogen. Die genauen Emissionen aus den zukünftigen Nutzungen sind im Rahmen der Objektplanung gem. TA-Lärm zu untersuchen. Für den Gewerbelärm wurde gemäß DIN 4109-2 der Tages-Immissionsrichtwert der als Mischgebiet eingestufteten Bebauung von 60 dB(A) angesetzt, da davon auszugehen ist, dass keine über dem Richtwert liegende gewerbliche Belastung am Bauvorhaben vorhanden ist.

Die Untersuchung hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der Norm DIN 18 005 (Verkehr) für das Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an der geplanten Bebauung fast durchgängig überschritten sind.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund des Grundstückszuschnitts und der städtebaulichen Lage nicht möglich sind, wurde zur Ermittlung passiver Lärmschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenlärmpegel an der Fassade berechnet. Dieser beträgt tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 78 dB(A). Für den Gesamt-Außenlärmpegel sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Teilquellen – Schiene, Straße und

---

<sup>2</sup> Vorplanung „Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung, Schönower Straße 102“, IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH Berlin, 18.12.2018

<sup>3</sup> Verkehrsuntersuchung für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106 in Panketal, Hoffmann und Leichter, Stand: 20.11.2018



Gewerbe zusammengefasst worden.

Für Büroräume führt dies nach der aktuellen DIN 4109 auf erforderliche Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile von maximal ca. 35 dB, für Wohnräume auf ca. 40 dB.

Bei einer Schlafräumnutzung liegen die schalltechnischen Anforderungen etwas höher. Hier sind Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w, res}$  der Außenbauteile von maximal ca. 48 dB einzuhalten.

Auf Basis der im Bericht dargestellten Lärmkarten wird die detaillierte schalltechnische Dimensionierung der Außenbauteile durch den Architekten/Planer empfohlen. Dabei ist es durch die Tag-/Nachtunterscheidung möglich, eine raumkonkrete Berechnung unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzung als Büro-/Wohn- oder Schlafräum zu erstellen.

Zu den textlichen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen siehe Kapitel 4.6.

### **1.8 Gewerbeimmissionen**

Gewerbeimmissionen sind aus dem derzeitigen Bestand nicht abzuleiten. Als relevante Gewerbebetriebe im Umkreis der Liegenschaft ist der Lebensmitteldiscounter 'Norma' zu nennen.

### **1.9 Altlasten**

Auf Basis einer durchgeführten Beprobung im Rahmen des geotechnischen Gutachtens wurden keine Hinweise gefunden, die einen Altlastenverdacht begründen. (Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern – mit Tiefgarage“, BRB Prüflabor Bernau, 12.11.2018)

### **1.10 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz**

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzgutachten<sup>4</sup> erstellt. Das Vorhaben betrifft eine derzeit nicht genutzte Fläche, die durch eine niedrigwüchsige Gras- und Staudenvegetation geprägt ist. Auf kleineren Flächenanteilen sind versiegelte Bereiche vorhanden. Die Grasbestände werden regelmäßig gemäht, so dass eine homogene, teilweise lückige und überwiegend kurzrasige Vegetation vorherrscht. Nur kleinflächig und randlich sind höherwüchsige Strukturen vorhanden. Im Randbereich der Fläche befinden sich einige wenige Gehölze. Es handelt sich um kleinere Sträucher sowie im nördlichen Teil um zwei Koniferen. Entlang des Straßenraumes der Schönower Straße stehen vereinzelt Straßenbäume.

Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien oder weitere streng geschützte Arten festgestellt werden.

## **2 Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Raumordnungsplan auf Landesebene ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 zu beachten. Die Gemeinde Panketal mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dort als „Gestaltungsraum Siedlung“ festgelegt. Damit ist gemäß dem Ziel der Raumordnung 4.5 (1) die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich. Der vorliegende Bebauungsplan folgt diesem Ziel der Raumordnung.

---

<sup>4</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BPlan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Nuthe-Urstromtal, Februar 2019



Als Grundsatz der Raumordnung ist zudem in 4.1 festgelegt, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll.

Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan folgt diesem Grundsatz der Raumordnung. Die weiteren Ziele und Grundsätze des LEP B-B stehen dem Vorhaben nicht entgegen bzw. sind für die Beurteilung des Vorhabens nicht relevant.

Gegenwärtig befindet sich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) in Aufstellung, der im Laufe des Jahres 2019 beschlossen werden soll. Durch die im 2. Entwurf des LEP HR vorgesehen Ziele und Grundsätze der Raumordnung ergeben sich keine für den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich relevanten Änderungen.

Die Gemeinde Panketal gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim. Für die Planungsregion existiert der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ von 2016. Die Festlegungen dieses Regionalplans sind für den vorliegenden Bebauungsplan nicht relevant und stehen dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

## 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Panketal für den Ortsteil Zepernick stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

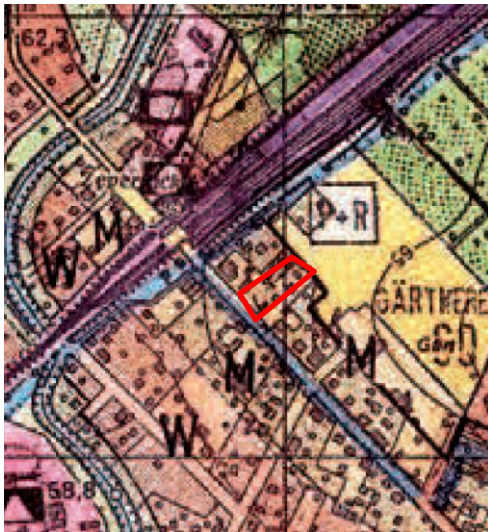


Abbildung 2: Ausschnitt FNP, OT Zepernick (2005)



Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf FNP Panketal, 09/2018

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal befindet sich aktuell in Erarbeitung. Die Vorhabenfläche ist auch in diesem Planwerk weiterhin als gemischte Baufläche enthalten.



## 2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Die Vorhabenfläche ist bislang unbeplant bzw. liegt im unbeplanten Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB. Die Gemeinde plant seit langem die Bebauung des Vorhabengrundstücks. Im Jahr 2018 wurde ein Vorentwurf<sup>5</sup> für die geplante Bebauung mit zwei Baukörpern erstellt und mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abgestimmt. Das geplante Vorhaben fügt sich nicht in den Bewertungsmaßstab gem. § 34 BauGB ein. Um das Grundstück wirtschaftlich und nachhaltig zu nutzen, wird die Schaffung von Baurecht über ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

## 2.4 Weitere relevante Rechtsvorschriften

### 2.4.1 Denkmalschutz

Es sind keine bekannten Boden- oder Baudenkmale von der geplanten Maßnahme betroffen. Das Grundstück befindet sich auch nicht in einem Denkmalsbereich oder in der Umgebung eines Denkmals. Der Denkmalsbereich „Winkelangerdorf Alt-Zepernick“ beginnt ca. 400m weiter süd-östlich.

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).

### 2.4.2 Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zepernick, Trinkwasserschutzzone III A. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 15.10.2012 ist einzuhalten. Die geplanten baulichen Anlagen und Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ sind nicht Bestandteil der Verbotskriterien der Zone III B und III A dieser Verordnung und somit umsetzbar.

Die in § 4 Nr. 15 der Verordnung benannten Ausschlusskriterien für Bauleitpläne greifen hier nicht, da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der WSG-Verordnung die Vorhabenfläche bereits als gemischte Baufläche dargestellt war. Die Vorgaben der Verordnung sind in der Bauausführung zu beachten.

## 3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

### 3.1 Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit

Der Gemeinde Panketal obliegt die Planungshoheit für die verbindliche Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“.

### 3.2 Planungsverfahren (§ 13a BauGB)

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes - die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm - kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Den zentralen Zielen des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB – Nachverdichtung, Aktivierung innerörtlicher Brachflächen, Schaffung von Wohnraum wird mit dem Vorhaben entsprochen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet.

---

<sup>5</sup> Vorplanung „Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung, Schönower Straße 102“, IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH Berlin, 18.12.2018 – siehe Anlage 1



Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht. Die Umweltbelange werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

Um die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung abzuklären, wurde am 11.04.2019 mit den Fachbehörden des Landkreises Barnim ein frühzeitiger Erörterungstermin durchgeführt. Die beteiligten Fachbehörden haben in diesem keine wesentlichen Hindernisse bei der Umsetzung des Vorhabens gesehen.

### **3.3 Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Panketal hat am 28.01.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 30.03.2019 im Amtsblatt Nr. 04 der Gemeinde Panketal.

### **3.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Gemeinde Panketal hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 28.01.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplans Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ (Planstand 04/2019), erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 14.06.2019.

### **3.5 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Die Gemeinde Panketal hat in ihrer Gemeindevertretersitzung am 28.01.2019 mit dem Aufstellungsbeschluss den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 7.05.2019 im Zeitraum vom 13.05.2019 bis 20.06.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplans Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ (Planstand 04/2019) ortsüblich.



## 4 Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

#### Festsetzung Nr. 1

*Mischgebiet gem. § 6 BauNVO*

*Im Mischgebiet sind folgende, allgemein zulässige Nutzungen nicht zulässig:*

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Bebauungsplan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ setzt ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest. Im Ortsteil Zepernick bildet die Achse S-Bahnhof Zepernick über die Schönower Straße bis zum Winkelangerdorf den zentralen Bereich ab. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes soll zum einem dem Bedarf an innerörtlichen Geschosswohnungsbau Rechnung getragen werden und zum anderen gewerbliche Nutzung im zentralen Bereich des Ortszentrums Zepernick ermöglicht werden. Die Schönower Straße bzw. die Umgebung der Vorhabenfläche ist durch gemischte Nutzungen vorgeprägt.

Um den Charakter des innerörtlichen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind folgende sonst im Mischgebiet zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten generell nicht zulässig.

Die vorgenannten Einrichtungen könnten je nach Größe die benachbarten Wohnnutzungen stören.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO)

##### Festsetzung Nr. 2.1

*Die mittels Planeinschrieb festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.*

Die zulässige Grundflächenzahl wird mittels Planeinschrieb auf 0,6 festgesetzt und entspricht damit der in § 17 BauNVO geregelten Obergrenzen für Mischgebiete.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist zulässig. Die relativ hohe Inanspruchnahme des Baugebiets durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen ergibt sich aus den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal bzw. der Anzahl an notwendigen Stellplätzen. Darüber hinaus soll insbesondere im Bereich zwischen dem vorderen Baufenster und der Straßenfläche eine städtebauliche Gestaltung durch einen gepflasterten Eingangsbereich zu den Gewerbe-/Gastronomieeinheiten ermöglicht werden.

Des Weiteren lässt sich der höhere Grad der Überbauung durch seine städtebauliche Lage ableiten. In diesem zentralen, innerörtlichen Siedlungsbereich wird hier eine höhere Form der Verdichtung gewählt, um den Standort im Bereich des S-Bahnhofes zu stärken und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern als Ergänzung zum Wohnungsangebot von Panketal zu etablieren. Die Innenentwicklung in Verbindung mit dem vorhandenen zentralen ÖPNV- und Dienstleistungsangebot stärkt das Ortszentrum Zepernick und ist einer Außenentwicklung vorzuziehen. Insbesondere der zentrale Bereich um den Bahnhof Zepernick soll in seiner städtebaulichen Qualität und Funktionsmischung – Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel – langfristig gestärkt werden.



#### 4.2.2 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 18 BauNVO)

##### *Festsetzung Nr. 2.2*

*Im Plangebiet wird die maximale Firsthöhe als Oberkante First bzw. Gebäude als Höchstmaß festgesetzt.*

*Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für erneuerbare Energiegewinnung oder Aufzüge überschritten werden.*

Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb als maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzungen nehmen die Rahmen der näheren Umgebung auf und ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung insbesondere der zur Schönower Straße wirksamen Gebäude. Im direkten Umfeld des Bebauungsplanes sind Gebäudehöhen von 17,7m (Schönower Straße 43), 17,2m (Schönower Straße 104) und 12,7m (Schönower Straße 99) vorhanden.

Die Gebäudehöhe darf durch technische Anlage überschritten werden. Dies ermöglicht z.B. den barrierefreien Ausbau der Gebäude und Anlagen für erneuerbare Energiegewinnung.

#### 4.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

##### *Festsetzung Nr. 2.3*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt.*

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Wohn- und Geschäftshäusern. Um eine gewisse Flexibilität für die zukünftige Bebauung zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Ausweisung von zwei Baufenstern bzw. Hauptbaukörpern nimmt die städtebauliche Struktur des umgebenden Siedlungsbereiches auf und stärkt die städtebauliche Dominanz der Schönower Straße in diesem Bereich.

#### 4.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 4.3.1 öffentliche Straßenverkehrsflächen

##### *Festsetzung Nr. 3*

*Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist in der Planzeichnung durch eine Straßenbegrenzungslinie von den übrigen Flächen abgegrenzt.

Die Gestaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche obliegt der Gemeinde. Um eine größtmögliche Flexibilität in der Gestaltung der Schönower Straße als zentrale innerörtliche Verbindung und Hauptverkehrsstraße zu ermöglichen, wird die Aufteilung des Straßenraumes nicht festgesetzt.



#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

##### **4.4.1 Nebenanlagen**

###### *Festsetzung Nr. 4.1*

*Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der gem. textl. Festsetzung Nr. 5.2. gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen unzulässig. Regenwasseranlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.*

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die wirtschaftliche Ausnutzung des innerörtlichen Vorhabengrundstücks zur Schaffung von Wohnraum bzw. zur Herstellung der für die geplanten Nutzungen untergeordneten Anlagen, wie z.B. Standorte für Müllsammelbehälter oder Regenwasseranlagen. Zur textl. Festsetzung 5.2 siehe Kap. 4.5.2.

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, werden insbesondere unterirdische Regenwasseranlagen notwendig. Die Dimensionierung, Lage und Anforderungen der Regenwasseranlagen ergibt sich erst im Rahmen der Objektplanung, deren Zulässigkeit im gesamten Plangebiet ist hiermit geregelt.

##### **4.4.2 Unterirdische Tiefgaragen**

###### *Festsetzung Nr. 4.2*

*Unterirdische Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" mit der Bezeichnung "TGa" gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.*

Um die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal (Fassung 2005) zu erfüllen und die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohn-/Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen, wird die Errichtung einer Tiefgarage erforderlich. Um diesen unterirdischen Baukörper in seiner Kubatur zu begrenzen, ist dieser nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich (TGa) dazwischen zulässig.

##### **4.4.3 Oberirdische Stellplätze**

###### *Festsetzung Nr. 4.3*

*Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen" mit der Bezeichnung "TGa" und "St" gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig.*

Um die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal (Fassung 2006) zu erfüllen und die notwendigen Stellplätze für die geplante Wohn-/Gewerbenutzung auf dem Vorhabengrundstück nachzuweisen, sind neben der Errichtung einer Tiefgarage weitere oberirdische Stellplätze notwendig. Diese werden im Bereich der unterirdischen Tiefgarage und angrenzend an das hintere Baufenster vorgesehen. Die Anordnung der Stellplatzfläche im hinteren Bereich entlang der nord-westlichen Grundstücksgrenze ermöglicht das Freihalten von Garten-/Ruhezonen im nord-östlichen Grundstücksbereich.



#### **4.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

##### **4.5.1 Gründächer**

###### *Festsetzung Nr. 5.1*

*Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Dächer von Nebenanlagen.*

Die Festsetzung dient der Verringerung des Aufheizens des Plangebietes sowie einer gewissen Rückhaltefunktion des Niederschlagswassers. Gleichzeitig werden somit der abzuleitenden Versiegelung alternative Kompensationsmaßnahmen entgegengestellt.

Um begrünte Dachflächen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung von Dachformen im Bebauungsplan verzichtet.

##### **4.5.2 Gartenbereiche**

###### *Festsetzung Nr. 5.2*

*Die mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen sind unter Verwendung heimischer Arten gärtnerisch anzulegen. Im Bereich "A" sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Oberirdische und unterirdische Regenwasseranlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig.*

In den südöstlichen Bereichen neben den Baufenstern sind die Ruhe-/Gartenbereiche vorgesehen. Als Ausgleich zum hohen Versiegelungsgrad auf der Vorhabenfläche sind diese gärtnerisch anzulegen. Insbesondere der hintere Bereich dieser Flächen soll vor einer weiteren Versiegelung geschützt werden, daher sind in diesem Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers sind oberirdische und unterirdische Regenwasseranlagen im gesamten Plangebiet zulässig.

#### **4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### **4.6.1 Emissionen – Immissionen**

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen getroffen.

Die Untersuchung<sup>6</sup> hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte nach der Norm DIN 18 005 (Verkehr) für das Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) an der geplanten Bebauung fast durchgängig überschritten sind.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich sind, wurde zur Ermittlung passiver Lärmschutzmaßnahmen der maßgebliche Außenlärmpegel an der Fassade berechnet. Dieser beträgt tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 78 dB(A). Für den Gesamt-Außenlärmpegel sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für die einzelnen Teilquellen – Schiene, Straße und Gewerbe zusammengefasst worden. (vgl. Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung in 16341 Panketal, Büro cdf Schallschutz; Dresden, April 2019, Anhang 5)

<sup>6</sup> Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung in 16341 Panketal, Büro cdf Schallschutz; Dresden, April 2019



Für Büroräume führt dies nach der aktuellen DIN 4109 auf erforderliche Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile von maximal ca. 35 dB, für Wohnräume auf ca. 40 dB.

Bei einer Schlafräumnutzung liegen die schalltechnischen Anforderungen etwas höher. Hier sind Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile von maximal ca. 48 dB einzuhalten.

#### 4.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018) definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist gemäß Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“ (Januar 2018) unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Bezogen auf den Schienen- und Straßenverkehrslärm (4.4.5.2 und 4.4.5.3 der DIN 4109-2) wird der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ermittelt, indem zu dem errechneten Verkehrslärmbeurteilungspegel 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus dem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Für die Schiene erfolgt die Berechnung analog, wobei jedoch nach DIN 4109-2, Pkt. 4.4.5.3 der zugrundeliegende Beurteilungspegel (aufgrund der Frequenzzusammensetzung der Schienenverkehrsgeräusche in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen) bzw. in Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt tags um 5 dB gemindert wird. (vgl. Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung in 16341 Panketal, Büro cdf Schallschutz; Dresden, April 2019, S. 11 ff.)

Für den Gewerbelärm wurde gemäß DIN 4109-2 der Tages-Immissionsrichtwert der als Mischgebiet eingestufteten Bebauung von 60 dB(A) angesetzt, da davon auszugehen ist, dass keine über dem Richtwert liegende gewerbliche Belastung am Bauvorhaben vorhanden ist.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.





### 4.6.3 Festsetzung passiver Schallschutz

#### Festsetzung Nr. 6

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm müssen die nach außen abschließenden Umfassungsbauwerke je nach geplanter Nutzung folgende bewertete Gesamtschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  aufweisen:

#### vorderes Baufenster (zur Schönower Straße)

Nordwestfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 38$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 47$  dB

Nordostfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 36$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Südwestfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 39$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Südostfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 37$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 41$  dB

#### hinteres Baufenster

Nordwestfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 37$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 48$  dB

Nordostfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 36$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Südwestfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 36$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 45$  dB

Südostfassade: Wohnräume (tags): erf.  $R'_{w,res} = 34$  dB / Schlafräume (nachts) erf.  $R'_{w,res} = 39$  dB

Für Büroräume können die erforderlichen Schalldämm-Maße um 5 dB gemindert werden, wobei ein Mindestschalldämm-Maß von 30 dB einzuhalten ist.

Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume ist der Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Dabei gilt das erforderliche Schalldämm-Maß der Umfassungsbauwerke inkl. der Lüftungseinrichtung.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  erforderlich sind.

### 4.7 Örtliche Bauvorschriften

#### Festsetzung Nr. 7

Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20m über dem Geländeniveau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

Die Einfriedung des Vorhabens soll sich an der ortstypischen Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes orientieren und den offenen Charakter der Schönower Straße nicht städtebaulich nachteilig beeinflussen. Daher wird die Höhe der Einfriedungen zur Schönower Straße auf 1,20m über dem Geländeniveau begrenzt.



## **4.8 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

### **4.8.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

#### **Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung**

Das Vorhaben kann über die in der Schönower Straße vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasserkanäle des Eigenbetriebs Kommunalservice Panketal ver- bzw. entsorgt werden.

#### **Versorgung mit Gas / Fernwärme, Stromversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen.

#### **Telekommunikation**

Es wird davon ausgegangen, dass die telekommunikationstechnische Anbindung des Plangebietes über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Einrichtungen erfolgen kann.

### **4.8.2 Entwässerung und Grundwasser**

#### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist aufgrund des vorhandenen Baugrundes (gem. Baugrundgutachten) möglich. Die Art der Entwässerungsanlage ist im Bauantragsverfahren zu prüfen und über eine entsprechende Berechnung als Entwässerungsnachweis der Gemeinde vorzulegen.

#### **Grundwasser**

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde durch das Büro BRB Prüflabor Bernau<sup>7</sup> die Grundwassersituation wie folgt eingeschätzt:

Für den Standortbereich wird ein Flurabstand (Tiefe des Grundwassers unter Geländeoberkante 'GOK') zwischen  $t = 2,0$  m und  $5,0$  m zu erwarten sein. Zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung vom 22.10. bis 24.10.2018 wurde in den Kleinrammbohrungen in einem Tiefenintervall von  $t = 3,80$  m (A 1, B 1 und A 2) und  $4,30$  m (B 5) unter GOK Grundwasser des obersten Grundwasserleiters angeschnitten.

Anhand der Pegelaufzeichnungen der für den Standort maßgeblichen Grundwassermessstelle 0879 (Panketal, Fontanestraße) kann ein historischer Grundwasserhöchststand (HGW) von  $64,27$  m über NN (HN) vom 01.03.1988 angegeben werden. Bei einer angenommenen mittleren Geländehöhe von  $64,2$  m (entnommen aus dem Lageplan in Höhe Achse 3) ergibt sich damit ein HGW in Höhe der GOK.

Auf Grund der baulichen und hydrologischen Veränderungen der vergangenen 30 Jahre, hier vor allem der teilweisen Renaturierung des Pankelaufs, des Ausbaus des Drainagenetzes, der Stilllegung der Rieselfelder bei Berlin – Karow und Buch und dem Verbot der Einleitung von unbehandelten Abwässern, kann davon ausgegangen werden, dass vergleichbare Grundwasserhöchststände nur noch in seltenen Extremsituationen auftreten. Die Schwankungsbreite der Pegelstände ist auf Grund der Nähe der stabilisierenden Hauptvorfluter (Panke und Dransebach) eher gering.

Für den Standort wird ein realistischer Höchstgrundwasserstand (HGW) mit ca.  $1,0$  m unterhalb der Geländeoberkante (angenommene Höhe bei  $64,2$  m ü. NN (HN) abgeschätzt). (Baugrundgutachten S. 7)

---

<sup>7</sup> Geotechnisches Gutachten Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern – mit Tiefgarage -, BRB Prüflabor Bernau 12.11.2018



Die notwendigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen für die Errichtung der Tiefgarage sind zum jetzigen Stand der Objektplanung noch nicht abschließend geplant. Um die Auswirkungen mögliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen auf das Wasserwerk Zepernick abschätzen zu können wurde eine hydrologische Einschätzung durch das Büro Dr. Marx Ingenieure GmbH erarbeitet (8.7.2019). Diese schlägt Varianten zur Grundwasserhaltung vor und kommt bzgl. der mögl. Beeinträchtigungen für das Wasserwerk Zepernick zu folgenden Einschätzungen:

Die Grundwasserhaltung würde den 1. Grundwasserleiterkomplex (GWLK 1) betreffen. Stromabwärts befindet sich in ca. 800m Entfernung das Wasserwerk Zepernick mit einer durchschnittlichen Fördermenge von 2.700 bis 3.400 m<sup>3</sup>/d. Das Rohwasser des Wasserwerkes wird aus dem bedeckten 2. Grundwasserleiterkomplex gewonnen, der tiefer liegt als der oberflächennahe GWLK 1. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die lokale Grundwasserabsenkung eine Beeinträchtigung der Rohwasserqualität zu besorgen ist.

#### **4.9 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist zutreffend gewählt worden, so dass die vorgesehene Planung sachgerecht umgesetzt werden kann.

#### **4.10 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Schönower Straße, die die Funktion einer Hauptstraße im Ortsteil Zepernick bzw. eine überörtliche Verbindungsfunktion übernimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben entstehenden Verkehre keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Schönower Straße haben werden. Es wurde durch eine Verkehrsuntersuchung für das Vorhaben Wohn- und Geschäftshaus Schönower Straße 106 in unmittelbarer Nähe die Leistungsfähigkeit der Schönower Straße untersucht bzw. deren ausreichende Leistungsfähigkeit bestätigt. (Verkehrsuntersuchung für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106 in Panketal, Hoffmann und Leichter, Stand: 20.11.2018)

#### **4.11 Auswirkungen auf Belange Wasser**

Aufgrund der Entfernung zum Fließgewässer Panke von ca. 300m wird keine Auswirkung auf dieses erwartet. Die Anforderungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Zepernick (2012) werden durch das Vorhaben eingehalten bzw. bauliche Anforderungen sind im Rahmen der Objektplanung zu berücksichtigen.

#### **4.12 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Vor dem Hintergrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ ist es erforderlich eine Überprüfung durchzuführen, ob durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, beziehungsweise ausgelöst werden können.

Hierzu wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten<sup>8</sup> erarbeitet. Im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit wurde eine Begehungen zur Ersteinschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung und der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Arten / Tierartengruppen durchgeführt.

##### **4.12.1 Auswirkungen auf geschützte Arten**

###### **Vögel**

Bei der Gebietsbegehung konnten keine Hinweise auf mögliche Vorkommen von Brutvögeln festgestellt werden.

###### **Reptilienarten**

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist für das Grundstück als sehr wenig wahrscheinlich einzuschätzen.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BPlan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung; Februar 2019

<sup>9</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BPlan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung; Februar 2019



### Weitere besonders und streng geschützte Arten

Hinweise auf Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Arten, wie z. B. Waldameisen, haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen als potenzielle Niststätten sind daher außerhalb der Brutzeit, die sich bei möglichen vorkommenden Arten von Anfang Februar bis Anfang September erstrecken kann, durchzuführen.

## 5 Flächenbilanz

Geltungsbereich 2.427qm

davon:

Verkehrsfläche 237qm

Mischgebiet 2.190qm

davon:

Baufenster vorn 300qm

Baufenster hinten 627qm

Flächen für Nebenanlage „TGa“ 690qm

Flächen für Nebenanlagen „St“ 277qm

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen: 350qm



## 6 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

### 6.1 Schutzgüterbetrachtung

Im vorliegenden Fall kommt, wie bereits unter Pkt. II erläutert, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB zum Tragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“ kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird § 4c BauGB nicht angewendet. Eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, erfolgt entsprechend nicht.

Die Umweltbelange wurden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

#### **Die Auswirkungen auf Umweltbelange und Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:**

##### **Schutzgut Boden** (z.B. Kontamination, Munition)

- Es liegen keine Altlasten vor.
- Es erfolgt eine höhere Versiegelung gegenüber dem Bestand.

##### **Schutzgut Wasser** (z.B. Wasserhaushalt, Hochwasser)

- Durch eine höhere Versiegelung ist der Wassereintrag geringer oder wird eingeschränkt

##### **Schutzgut Klima, Luft**

- Die Kleinräumlichkeit des Plangebietes lässt keine relevante Auswirkungen ableiten.
- Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht bekannt oder betroffen.

##### **Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotopverbund / biologische Vielfalt**

###### **(z.B. Artenschutz)**

- Der Wegfall von Vegetationsflächen verringert den Lebensraum der Fauna und ggf. die biologische Vielfalt.
- Geschützte Tierarten sind nicht betroffen.

##### **Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild**

- Das Landschaftsbild insbesondere in Bezug auf die nördlich angrenzenden Freibereiche wird verändert.

##### **Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung (z.B. Lärm)**

- Die derzeitige Brachfläche wird dem Wohnungsbau zugeschlagen und wirkt somit auch als soziale Aufgabe.
- Die Wohnbedürfnisse werden gegenüber dem Verkehrslärm beachtet, der Nachweis zum passiven Schallschutz ist erforderlich.



### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Denkmale sind nicht betroffen.
- Sachgüter sind nicht betroffen.

### Schutzgut Fläche

- Die Reaktivierung einer innerörtlichen Baufläche folgt dem Prinzip der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Der geplante höhere Überbauungsgrad der Fläche lässt sich aus der zentralen Lage der Liegenschaft ableiten und entspricht den Regelungen der BauNVO für Mischgebiete.
- Eine höhere Bebauung fügt sich in die umgebende städtebauliche Struktur ein und folgt dem Prinzip einer höheren Auslastung der zentralen, innerörtlichen Fläche bei einer gleichzeitigen geringen Bodenversiegelung dezentraler, aufgelockerter Wohnbaubereiche im Sinne des Bodenschutzes .

## 6.2 Verwendete Unterlagen und Fachgutachten

### Anlage 1

- Vorplanung „Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung, Schönower Straße 102“, IBT.PAN Ingenieur- und Sachverständigen-gesellschaft mbH Berlin, 18.12.2018

### Gutachten

- Geotechnisches Gutachten zum Bauvorhaben „Neubau von zwei Wohn- und Geschäftshäusern – mit Tiefgarage“, BRB Prüflabor Bernau, 12.11.2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag BPlan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung Nuthe-Urstromtal, Februar 2019
- Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum Neubau von 2 Gebäuden mit Wohn- und Gewerbenutzung in 16341 Panketal, Büro cdf Schallschutz; Dresden, April 2019
- Hydrologische Einschätzung zu geplanten Tiefbauarbeiten B-Plan 27P „Schönower Straße – ehemaliger Kohleplatz“, Büro Dr. Marx Ingenieure GmbH Eberswalde, Juli 2019