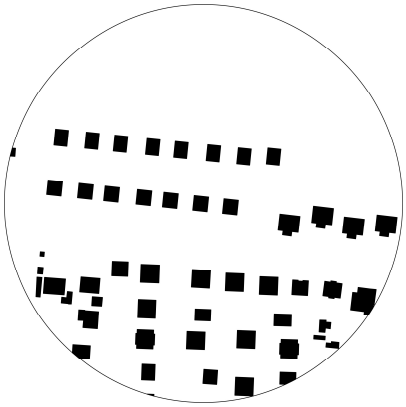
Bebauungsplan Nr. 21 P - Rigistraße III

„Wohnen in Alpenberge “

Gemeinde Panketal

Begründung zum Bebauungsplan
Satzung



Auftraggeber: Ev. Pfarramt Lindenberg
Gemeindekirchenrat der Ev. Kirchengemeinde Schwanebeck
Hauptstr.43, 16342 Panketal
Tel.: 030 / 944 53 63
Pfarramt.lindenberg@internetgate.de

Bebauungsplan: Christiane Herrmann
Dipl.-Ing. für Stadt- und Regionalplanung
Holbeinstraße 23, 16341 Panketal
Tel: 0171 / 4051238

Bearbeitungsstand: Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Ausgangssituation 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung 5
1.4 Städtebauliche Situation und historische Situation 7
1.4.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Panketal 7
1.4.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet 7
1.5 Altlasten 9
2. Planungsrecht 11
2.1 Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B - B) 11
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal 13
3. Städtebauliches Konzept 15
4. Der Bebauungsplan - Begründung der Festsetzungen und sonstigen..... 17
Planinhalte
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 17
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung..... 17
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung..... 17
4.1.3 Höhe der baulichen Anlagen 18
4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche..... 18
4.1.5 Größe der Baugrundstücke 19
4.1.6 Straßenverkehrsflächen 19
4.1.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen..... 19
4.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung..... 200
von Natur und Landschaft
4.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen..... 21
Bepflanzungen
4.1.10 Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-..... 21
gefährdenden Stoffen belastet sind
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 22
4.2.1 Dachformen und Dachfarbe 22
4.2.2 Fassadengestaltung 22
4.2.3 Einfriedungen 22
4.3 Hinweise und sonstige Festsetzungen 23
4.4 Ausgleichsbilanz 25

5. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 27

6. Zusammenfassung 29

- **Anhang**

- Bebauungsplan M 1:500,
- Städtebauliches Konzept M 1:750,
- Umweltbericht zum Bebauungsplan, DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement, Februar 2020
- Artenschutzfachbeitrag, DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement, Februar 2020
- “Prüfbericht Nr. 18-22954” vom 2.10.2018, BOLAP Analytik Ingenieurgesellschaft mbH,
- “Prüfbericht Nr. 18-22 954/1” vom 5.11.2018, BOLAP Analytik Ingenieurgesellschaft mbH,
- “Prüfbericht Nr. 19-22 954/2” vom 16.01.2019, BOLAP Analytik Ingenieurgesellschaft mbH
- Verkehrsgutachten „Schwanebeck West / Alpenberge“ Gemeinde Panketal, Ortsteil Schwanebeck, brenner BERNARD ingenieure GmbH, 16.05.2019
- Sachverständige Stellungnahme zur Versickerung, Nr. 2020026/A, Bauplanung Pieper, 16.04.2020

1. Ausgangssituation

1.1 Planungsanlass

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die zu beplanende Fläche liegt in der Gemeinde Panketal in der Flur 1 in der Gemarkung Schwanebeck und befindet sich im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Schwanebeck. Sie ist ein Teil der ehemaligen Kleingartenkolonie „Alpenberge“ nördlich der Rigistraße. Die Gemeinde Panketal beabsichtigt die bestehende Wochenendhaussiedlung in ein Wohngebiet umzuwandeln, um langfristig eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten und die Erschließung zu sichern. Am 15.06.2012 wurde der Aufstellungsbeschluss für ein Allgemeines Wohngebiet für die gesamte Fläche der Kleingartenanlage gefasst, die die Fläche der Eigentümergemeinschaft und der evangelischen Kirchengemeinde Schwanebeck umfassten.

Die evangelische Kirchengemeinde Schwanebeck hat nun die Absicht, ihre Fläche, eine Teilfläche der gesamten Kleingartenkolonie, zeitnah entwickeln und führt das Planverfahren nach Absprache mit der Gemeinde Panketal auf ihrem Grundstück seit August 2018 weiter. Der geänderte kleinere Geltungsbereich nimmt eine Größe von 13.790 m² ein. Aufgrund der Altlastenproblematik bleibt der nördliche Bereich (ca. 2900 m²) unbebaut. Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung wird ein Bodenaustausch vorgenommen. Die anstehenden Maßnahmen wurden über umfangreiche Gutachten, die Ergebnisse aus Rasterbohrungen und chemischen Analysen sind, gewonnen. Der Prozess wurde von der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises begleitet. Da bereits vom 15.1.2015 bis 16.2.2015 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange stattgefunden hat und im aktuellen Bebauungsplanverfahren der Geltungsbereich geändert wurde bzw. die Planungsziele nicht wesentlich verändert wurden, wird vom Verfahrensschritt des sog. Scoping-Termins gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine umfassende Abstimmung hat mit den Fachbehörden zum Thema Naturschutz und Bodenschutz stattgefunden.

Die geplante Wohnbaufläche nimmt eine Größe von ca. 9.800 m² ein und wird über eine Ringstraße erschlossen. So ergeben sich 2 Baureihen mit Grundstücksgrößen von ca. 550 m² für 15 Einfamilienhäusern. Die geplante Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen, soll sich in das vorhandene Ortsbild durch die Festsetzung ortstypischer Gestaltungsmerkmale einfügen. Die Zugänglichkeit des Waldes am Thuner Weg bleibt erhalten. Da das Flurstück, auf dem der Thuner Weg liegt, einen dichten jungen Baumbestand aufweist, soll die Wegführung zum Thuner Weg auf dem Gehweg der neuen Ringstraße erfolgen. Der Weg wird paarallel zum Thuner Weg auf den vorhandenen Thuner Weg gelenkt. Die Gemeinde hat weiterhin die Option den Weg in seiner Ursprungsform herzustellen.

Die Bauleitplanung stellt die erste Stufe der Altlastensanierung, der Gefahrenerforschung und der Gefahrenabwehr dar. Er ist die Grundlage für die Schaffung gesunder Lebensverhältnisse.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 1 Gemarkung Schwanebeck. Er umfasst folgende Grundstücke: 1396 (teilweise),

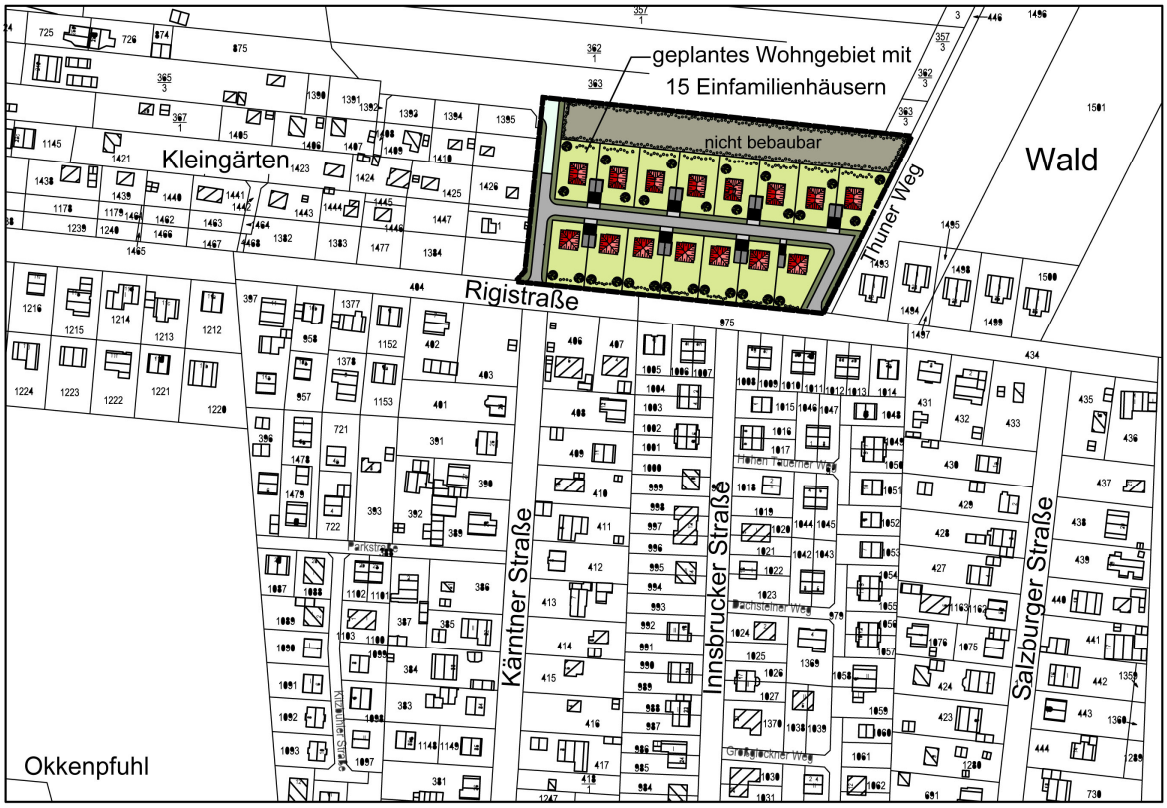
1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476.

Der Geltungsbereich soll 15 Baugrundstücke und eine nicht überbaubare Brachfläche umfassen und nimmt eine Gesamtfläche von ca. 13.790 m² (1,38 ha) ein.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Plangebietes

- im Norden durch das Waldgebiet der „Kleinen Heide“
- im Süden durch die Rigistraße
- im Osten durch den Thuner Weg
- im Westen durch eine angrenzende Kleingartenanlage.

Die geplanten 15 Baugrundstücke sollen parallel zur Rigistraße zwischen Thuner Weg und Kleingartenanlage entstehen. Die Wohnbaufläche wird eine Tiefe von 69 m aufweisen.

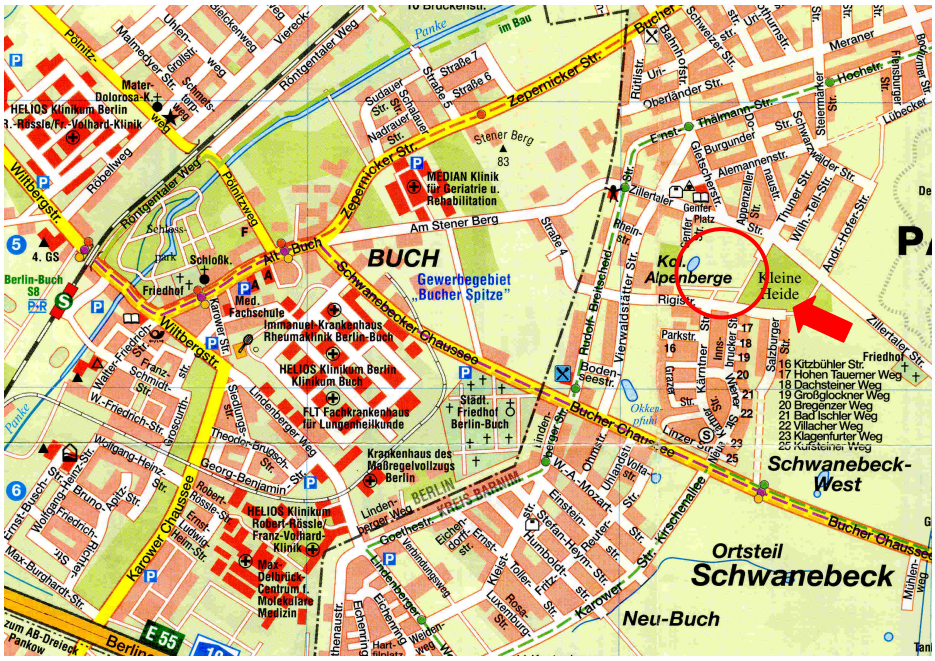


Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

1.3 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

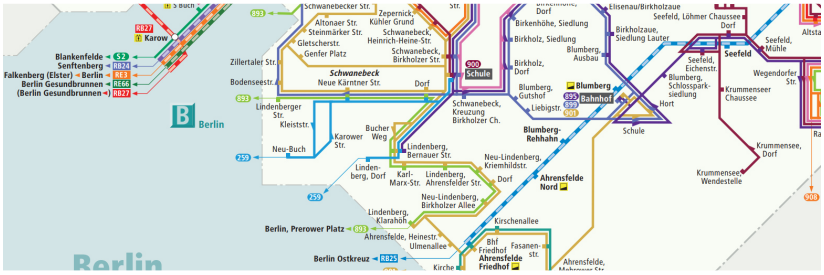
Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Panketal im Ortsteil Schwanebeck und ist dem Landkreis Barnim angehörig. Es liegt in einer Ortsrandlage zur Stadt Berlin – Buch, deren Stadtgrenze sich in ca. 500 m Entfernung befindet.
Erschlossen wird das Plangebiet über die Rigistraße. Die Rigistraße führt

- in östlicher Richtung in ca. 400 m Entfernung vom Plangebiet auf die Rudolf-Breitscheid-Straße und weiter in südlicher Richtung auf die Bucher Chaussee, der Landesstraße L314 bis zum Dorfkern Schwanebeck. Von dort ist eine Anbindung an die Landesstraße L200 (ehemalige Bundesstraße B2) und in südlicher Richtung eine Anbindung auf den Berliner Ring (BAB 10) gegeben. Die Landesstraße L200 führt in nördlicher Richtung über die Bernauer Chaussee und die Schwanebecker Chaussee nach Bernau.
- über die Rudolf-Breitscheid-Straße in nördlicher Richtung auf die Ernst-Thälmann-Straße und weiter in nördlicher Richtung über die Bahnhofstraße auf die Bucher Straße zum Ortsteil Zepernick und deren Ortskern.
- in südlicher Richtung über die Rudolf–Breitscheid–Straße zur Bucher Chaussee, die in östlicher Richtung zum Ortskern Schwanebeck führt und in westlicher Richtung in ca. 150 m nach Berlin – Buch zur Helios-Klinik.



Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Panketal (Quelle: Gemeinde Panketal)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich mehrerer Buslinien der Barnimer Busgesellschaft.



Auszug aus dem Busliniennetz der BBG

1.4 Städtebauliche und historische Situation

1.4.1 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Panketal

Die Gemeinde Panketal, die im Jahr 2003 aus den beiden Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick hervorgegangen ist, zeigt sich heute als beliebter Siedlungsstandort am Rande Berlins. Bis zum Jahr (Dez.) 2017 ist die Bevölkerung auf ca. 20.660 Einwohner angewachsen. Seine Lage, Panketal grenzt an den Nordosten Berlins und an die Stadt Bernau, aber auch seine naturräumliche Struktur, Panketal liegt mitten im Naturpark Barnim, der durch die Eiszeit zu einer reizvollen Landschaft geworden ist, sind einzigartig und erfreuen sich einer hohen Beliebtheit. Circa 72% der Wohnbevölkerung leben im Ortsteil Zepernick und ca. 28% im Ortsteil Schwanebeck.

In ihren historischen Ortskernen begann im 13. Jahrhundert die Siedlungstätigkeit, die mit dem Bau der Eisenbahnlinie Berlin - Stettin (1914) und durch die beiden Bahnhöfe 1888 Zepernick und 1903 Röntgental einen enormen Aufschwung erfuhr. Der Bau erster Kolonien im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts war der Wohnungsnot in Berlin geschuldet.
Nach der politischen Wende herrschte 1990 dann wieder eine starke Nachfrage nach Bauland. Entsprechend des damals neuen städtebaulichen Leitbildes des kosten- und flächensparenden Bauens, entstanden mehrere neue dichte Wohngebiete (z.B. Schwanebeck West / Kärntner Straße) mit Grundstücksgrößen von 150 m² bis 300 m². Infolge dessen stieg die Bevölkerungszahl an. Bis zum Jahr 2030 ist ein Einwohnerzuwachs auf 21.168 Einwohner prognostiziert. Seit dem Jahr 2000 ist eine Konsolidierung der Bautätigkeit eingetreten. Eine Neuausweisung großflächiger Bauflächen ist im Planungszeitraum des FNP nicht vorgesehen.

„Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2020 bedeutet für die Gemeinde eine Herausforderung auf allen Gebieten. Ein sorgsamer Umgang mit den vorhandenen Flächen ist nötig. In den verschiedenen Entwicklungsräumen und Zentren der Gemeinde ist eine ausgewogene Nutzungsmischung anzustreben. Der Gefahr einer den Grundcharakter der Gemeinde zerstörenden Zersiedelung der Naturräume ist entgegenzuwirken.“ (aus dem FNP-Entwurf der Gemeinde Panketal, 9/2018)

1.4.2 Städtebauliche Situation im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schwanebeck in einer Ortsrandlage zur Stadt Berlin in der Rigistraße. Die Gemeinde Panketal hat im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 31.10.2019 die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird die Voraussetzung für eine weitere Wohnbebauung getroffen. Die Gemeinde Panketal bringt ihren Planungswillen zum Ausdruck, diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und zu erschließen und einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Fläche des Plangebietes bestand aus einer Wochenendhaussiedlung mit 16 Parzellen mit 13 Bungalows, die in 3 Reihen angeordnet waren. Diese wurden, bis auf 2 Nutzer, bereits beräumt. Der obere (kontaminierte) Bereich der Fläche wurde schon damals nicht überbaut.
Im Wohngebiet in der Rigistraße trifft man eine ortstypische zweigeschossige Wohnbebauung auf großzügigen Grundstücken (500-700 m²) an. Die Grundstücke der angrenzenden Straßen in der Kärntner Straße, Innsbrucker Straße sowie in der Salzburger Straße wurden bereits in den Vorwendejahren bebaut. Der Großteil der Einfamilienhäuser ent-

stand in den Nachwendejahren (Rigistraße I und II). Die Lage des Wohngebietes wurde zunehmend beliebter. Die Errichtung der Lebensmittelmärkte Netto-Verbrauchermarkt, REWE - Verbrauchermarkt (Vollsortiment) und des Drogeriemarktes sichern eine gute Versorgung der Einwohner. Die Nähe zur Heliosklinik und die Anbindung zum Dorfkern Schwanebeck mit Schulen, Hort, Kita, Kirche und Gewerbe sind weiche Standortfaktoren, die eine Wohnansiedlung begünstigen. Die Verbrauchermärkte sind von der Rigistraße in 5 Gehminuten zu erreichen. Insgesamt sind die vorhandenen Baulandreserven, bis auf das Gebiet der Kleingartenanlage, ausgeschöpft.

Mit dem geplanten Wohngebiet „Rigistraße III“, soll ein Wochenendhausgebiet in ein Wohngebiet umgewidmet werden. Die Wohnbebauung an der Rigistraße wird abgerundet und vervollständigt, eine Ordnung der Grundstücke hergestellt, der Boden, aufgrund der Nähe zur Altlastenverdachtsfläche entkontaminiert, illegal abgelegter Müll fachgerecht entsorgt, Vandalismus entgegengewirkt, der Schulweg gesichert.

Bebauung an der Rigistraße

1.5 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Altablagerung "Kleine Heide" (AA56/2), die auch im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt ist. In der Vergangenheit wurde hier im Zuge des Autobahnbaus aus einer Grube Kies abgebaut. Die Grube wurde anschließend wieder verfüllt und mit Mutterboden abgedeckt.

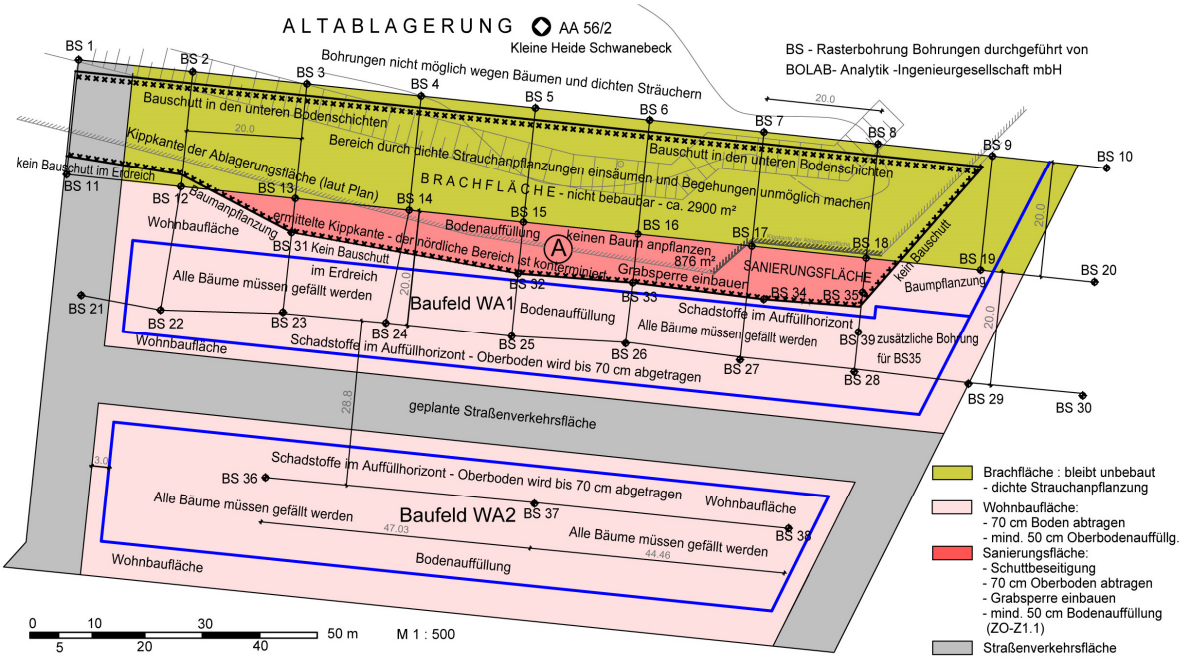
Um eine genaue Aufgabenstellung zum Umgang mit der kontaminierten Fläche formulieren zu können, fanden mehrere Gesprächsrunden im Landkreis Barnim unter Anwesenheit der Unteren Bodenschutzbehörde, der Gemeinde Panketal / Fachbereich Bauleitplanung, der evangelischen Kirche und dem kirchlichen Verwaltungsamt, dem Erschließungsplaner und dem Büro, das die Bodenproben entnehmen und für eine chemische Untersuchung weiterleiten sollte (BOLAB-Analytik) statt. Vor allem sollte der tatsächliche Verlauf der Kippkante der Altablagerung ermittelt werden. Mittels einer chemischen Untersuchung sollte über die Gefährlichkeit der im Erdreich liegenden Altlasten Informationen gewonnen werden. Entsprechend des BBodSchG soll die Funktion des Bodens nachhaltig gesichert bzw. wiederhergestellt werden. Langfristig sollen schädliche Bodenveränderungen abgewehrt werden, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

<u>1. Schritt:</u>
Der erste Prüfbericht vom *2.10.2018* stellt das Ergebnis einer orientierenden Altlastenerkundung dar. Es wurden 22 Kleinrammbohrungen(d=6cm, Teufen von 0 bis 5 m unter Geländeoberkante) inklusive meter- bzw. schichtenweiser Probenentnahme, eine chemisch analytische Untersuchung und eine Bewertung von 23 Bodenmischproben nach den Festlegungen der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: [Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) vom 5.11.2004] durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten in einem 20 m Raster. (s. Karte nächste Seite)
Es handelt sich um die im Bebauungsplan ersichtlichen Bohrungen BS1 bis BS 30. (Wegen fehlender Baufreiheit wurden nur 22 Bohrpunkte betrachtet. Nicht ausgeführt wurden die Bohrungen: BS 2 -BS8 und BS 30 wegen Bäumen und dichten Sträuchern)
Dabei wurden schichten- bzw. meterweise Bodenproben entnommen. 23 Bodenmischproben wurden daraus zusammengestellt und zur Analyse der WESSLING GmbH zur Prüfung übergeben.

<u>2. Schritt:</u> Um eine genaue Abgrenzung zu naheliegenden Altablagerung ziehen zu können, sowie die Kontamination im Bereich des Oberbodens bzw. in der Auffüllung abzuschätzen, wurden weitere Bohrpunkte zur Eingrenzung festgelegt. Dabei sollte ermittelt werden, wie weit südlich die Kippgrenze der Altablagerung verläuft. Außerdem sollte untersucht werden, ob der anstehende Boden (Oberboden) im gesamten Plangebiet als *Z0-Materiel* gemäß TR Boden einzustufen ist. Die Ergebnisse werden im 2. Gutachten vom 5.11.2018 beschrieben. Es wurde 9 zusätzliche Kleinrammbohrungen (BS 31 – BS39, d= 6cm) mit Teufen zur Entnahme von Bodenproben und zur Feststellung des Schichtenaufbaus durchgeführt. Da man in einer Bohrung tiefe Auffüllschichten vorfand (BS39) wurde eine Kleinrammbohrung 3 m in südlicher Richtung der BS35 durchgeführt. Insgesamt 6 Bodenmischproben wurden meter- und schichtenweise entnommen.

Im Ergebnis konnte der genaue Verlauf der Kippkante dargestellt werden. Diese verläuft (von links nach rechts) nördlich von BS 12, Richtung BS 31, nach BS 32, 33, 34, 35 bis zur nördlich angrenzenden Brachfläche (s. Zeichnung).

3. Schritt: Chemische Analyse der Bodenproben.
Leider ergaben die chemische Analyse anstehenden Bodens (3. Gutachten vom 16.01.2019), dass *aufgefüllte Bereiche Kontaminationen* aufweisen. Diese sind als überwiegend *gefährlicher Abfall* (›Z2) einzustufen ist und als Sonderabfall von der Sonderabfallgesellschaft Berlin/Brandenburg (SBB) abzufahren. Die Konzentrationen im Kippkantenbereich überschreiten derzeit teilweise den Prüfwert für B(a)P von 1 mg/kg Wohngebiete gemäß „Erlass vom MLUL vom 2712.17“ und lassen eine generelle Wohnbebauung nicht zu. (vgl. Prüfbericht Nr.18-22954/1, S. 4 ff.). Ferner wurde ermittelt, dass die Belastungen nicht von der Deponie stammen. Die Bodenmischproben aus dem *gewachsenen Boden* ergaben, dass der gewachsene Boden *keine Belastung* aufweist, Z0 entspricht.



Darstellung der Rasterbohrungen und der geplanten Maßnahmen zu Entkontaminierung

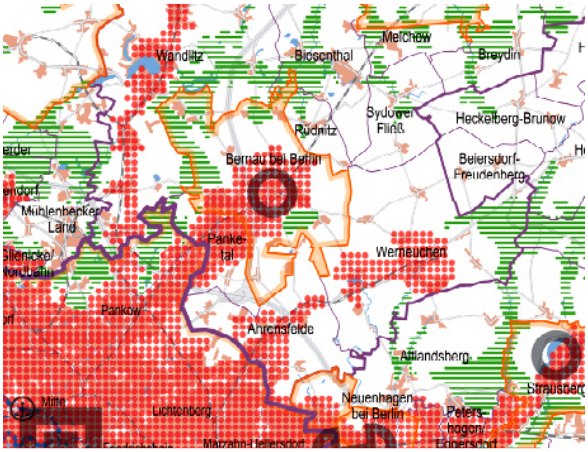
In der Abbildung wird deutlich, dass im gesamten Plangebiet Maßnahmen der Bodenaufwertung erforderlich werden. Im dunkel gekennzeichneten Bereich (rot), der noch auf der Wohnbaufläche liegt, sind die meisten Maßnahmen erforderlich. Es handelt sich um die Sanierungsfläche. In diesem Bereich wurden in tiefen Bodenschichten Bauschutt nachgewiesen wurde. Die Sanierungsfläche A wird ausgekoffert und mit einer Grabsperre gesichert. Auf dieser Fläche dürfen keine Bäume und keine tiefen Fundamente errichtet werden. Außerdem kann man der Karte das Bohrraster entnehmen. Die zusätzlichen Bohrungen ergaben den genauen Verlauf der Kippkante der Altablagerung.
Auf den Baufeldern WA1 und WA2 wird der Oberboden abgetragen und durch geprüften zertifizierten Boden ersetzt. Die gesamten Maßnahmen werden von der unteren Bodenschutzbehörde und der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH begleitet, um im Ergebnis eine Wohnbaufläche zu entwickeln, die dem Anspruch auf gesunde Lebensverhältnisse gerecht wird.

2. Planungsrecht

2.1 Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR, der am 1.07.2019 in Kraft getreten ist, ist das planerische Instrument der das Wachstum in Berlin und Brandenburg steuern soll. Diese fortschreitende Entwicklung soll in alle Räume des Metropolenraums getragen und gesteuert werden. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion gibt der Gemeinde Panketal das planerische Instrument die Gemeinde als Wohnstandort weiterzuentwickeln. Panketal ist Teil des „Gestaltungsraums Siedlung“. Ein wichtiges Ziel der Planung ist es, eine kompakte und gut erschlossene Siedlungsstruktur zu erhalten und schrittweise weiterzuentwickeln.

Die Nähe zur Stadt Berlin hat in den letzten Jahren zu einem anhaltend hohen Siedlungsdruck und zu einem starken Verkehrsaufkommen geführt. Ein wichtiges Handlungsfeld der Gemeinde wird darin bestehen, diese Entwicklung zu steuern und eine für die Gemeinde verträgliche Wohnflächenentwicklung zu begrenzen.



Auszug aus der Festlegungskarte des LEP HR vom 29.04.2019

Ziele der Siedlungsentwicklung, die aus dem aktuellen LEP-HR, die vom LEPro 2007 abgeleitet wurden, lauten:

„Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnflächen, die in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Z 5.6 Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

(1) In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Festlegungen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 gelten innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung nicht.

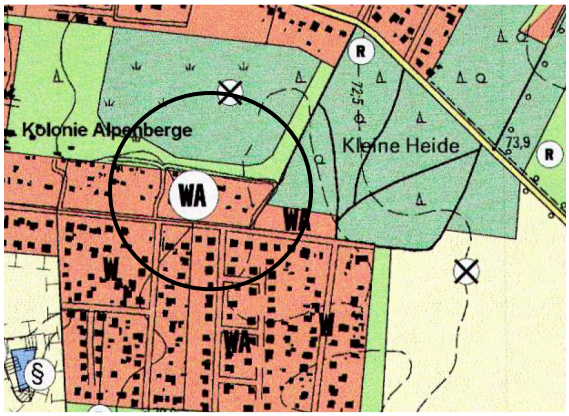
(Quelle: Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 35 vom 13. Mai 2019, S.26 und 27, Kapitel Siedlungsentwicklung)

Da im Landesentwicklungsplan HR der Geltungsbereich des Plangebietes innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegt, entspricht die Planung den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung. Die Gemeinsame Landesplanung hat das Vorhaben gegenüber den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung geprüft und bestätigt.

Die Umnutzung der ehemaligen Kleingartenanlage in eine Wohnnutzung entspricht dem o.g. Z.5.3. Das Plangebiet gliedert sich an die vorhandene Wohnbebauung in der Rigistraße an. Für die geplante Wohnbebauung wird keine unbebaute Freifläche in Anspruch genommen. Streu- und Splittersiedlungen werden vermieden. Eine Fläche, die städtebauliche Missstände und Kontaminationen aufweist, wird für die Wohnnutzung geordnet, weiterentwickelt und erschlossen.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal

„Der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf der Grundlage der EAG BauGB 2004 einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung Panketal am 23.10.2006 gefasst. Seit dem 31.10.2019 liegt der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal vor. In ihm wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune im Zeithorizont bis 2025/2030 ermittelt sowie Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Panketal in Plan und Text dargestellt.“ (Quelle: FNP, S. 7)
Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal werden die beiden Ortsteile Schwanebeck und Zepernick sowie ihre ursprünglichen separaten Flächennutzungspläne vereint und als Gesamtheit dargestellt. Hierbei werden nicht nur Plankarten zusammengeführt, sondern Nutzungsansprüche unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen (LEP HR) und der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ermittelt und aufgezeigt in welche Richtung sich Panketal im o.g. Zeithorizont entwickeln wird. Wichtig erscheint im Zusammenhang mit der Planung eines neuen Wohngebietes die Frage, welchen Wohnflächenbedarf es unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und den von der Gemeinde Panketal gestellten Rahmenbedingungen (Leitlinien der Ortsentwicklung) gibt.



Auszug aus dem FNP Panketal vom 31.10.201910/2019

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal wird die Fläche des Planungsgebietes als Wohnfläche ausgewiesen. Der Planungswille der Gemeinde diesen Bereich neu zu ordnen und städtebaulich aufzuwerten wird deutlich und soll mit diesem Bebauungsplan umgesetzt werden. Der Bebauungsplan „Rigistraße III“ wird Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal entwickelt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, d.h. die dargestellte Bodennutzung ist die Vorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Im Flächennutzungsplan werden Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung getroffen. Diese sind ein wichtiges Kriterium für die Wohnflächenentwicklung. Im Land Brandenburg ist die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten zwar rückläufig, aber im Gegenzug dazu wächst die Wohnbevölkerung im Berliner Umland kontinuierlich. Das Berliner Umland profitiert dabei fast ausschließlich von seinem hohen positiven Wanderungssaldo. Die Gemeinde Panketal konnte in den Jahren vom Jahr 2000 bis einschließlich 2012 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 20% verzeichnen. Damit gehört Panketal

auch nach der Jahrtausendwende zu den am stärksten wachsenden Gemeinden des Landes Brandenburg. (S. 27 FNP) Zum Basisstichtag 31.12.2010 lebten 19.132 Einwohner (EW) in der Gemeinde. Das Einwohnermelderegister der Gemeinde Panketal verzeichnet zum Stichtag 30.06.2015 eine Einwohnerzahl von 20.149 EW und damit einen EW-Zuwachs von 5,3% zum Basisjahr 2010 an.

EW-Zuwachs in der Gemeinde Panketal 2010 bis 2030:

Basisjahr 2010 : 19.132 EW (S.32 FNP)

2030	20.552 EW	(+) 7,4 %	zu 2010;	Szenario 1:	(+) 1.420 EW
2030	20.995EW	(+) 9,7 %	zu 2010;	Szenario 2:	(+) 1.863 EW

Mit einem Anteil von annähernd 90% der Gesamtbauflächen ist die Wohnnutzung die vorherrschende Nutzungsart in der Gemeinde Panketal. Nur ca. 5% der Wohnbauflächen sind Mehrfamilienhausgebiete (Wohngebäude mit 3 und mehr WE). Diese konzentrieren sich hauptsächlich in den Bereichen um die S-Bahnhöfe Zepernick und Röntgental, den Dorfkernen Schwanebeck und Zepernick und Teilflächen von Bebauungsplangebieten (z.B. Buchenallee, Am Mühlenberg, Neu-Buch, Lindenberger Weg). 85,3% des Wohnungsbestandes von insgesamt 8.275 WE (Zensus 2011) sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Gemäß der Leitlinien für die Ortsentwicklung soll die Gemeinde Panketal den Charakter einer „Gartenstadt“, einer Gemeinde mit hohem Grünflächenanteil in den Siedlungsbereichen, erhalten und ausbauen. Diesem Ziel entsprechend sind in der Plandarstellung des Entwurfes zum FNP ca. 35% der gesamten Wohnbauflächen der Gemeinde als Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil dargestellt. Der Versiegelungsgrad auf den Wohngrundstücken in dieser Kategorie soll maximal 20% betragen (Grundflächenzahl –GRZ 0,2). Langfristig kann der Bestand des erhöhten Grünflächenanteils in den Siedlungsgebieten nur durch verbindliche Bauleitpläne, nachfolgend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, gesichert werden.

Der größte Teil der Baulandreserven befindet sich in den Bebauungsplangebieten „Neu-Buch“ und „Pfingstbergsiedlung“. Zur Reaktivierung dieser Bauflächenreserven wurden/werden für beide genannten Standorte Bebauungspläne über Teilflächender rechtskräftigen Bebauungspläne aufgestellt (Pfingstberg, BP „Oderstraße/Neckarstraße“ rechtsgültig; Neu Buch, BP „Eichenring“, nur Aufstellungsbeschluss). Die Wohnbaulandreserve beträgt insgesamt ca. 9,2 ha. Die Veränderung in der Alterstruktur der Wohnbevölkerung lässt auch die Nachfrage nach kleinteiliger Mehrfamilienhausbebauung und alternativen Wohnformen ansteigen. Aufgrund ihrer historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und ihrer Funktion als suburbaner Wohnort am Rand der Metropole Berlin wird der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Panketal dennoch auch zukünftig zu ca. 80 bis 90% durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden. Im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2030 werden bis zu **5,3 ha neue Bauflächen ausgewiesen**, um den vorhersehbaren **Bedarf an Wohnbauflächen** abzudecken.

Die Leitlinien für die Ortsentwicklung geben die Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung im Planungszeitraum des FNP vor:

- Weiterer Ausbau der Gemeinde Panketal zu einem attraktiven Wohnort in der Nachbarschaft zu Berlin
- Die Gemeinde im Landschaftsraum – Panketal als „Gartenstadt erhalten.

Da nach den überproportionalen Bauflächen- und Einwohnerzuwächsen der vergangenen Jahre eine Konsolidierung eingetreten ist, besteht für den Planungszeitraum kein akuter Handlungsdruck für großflächige Ausweisungen von Wohnbauflächen.

Geplante Wohnbauflächen (WA) aus weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungspl. (S.41 FNP)

Ortsteil / Standort	Größe / ha	Bebauungsplan
Zepernick, Am Hobrechtsweg	ca. 1,0	BP nur Aufstellungsbeschluss
Schwanebeck, Rigistraße	ca. 2,0	Aufstellungsbeschluss BP „Rigistraße III“, Umnutzung Wochenendhausgebiet

Es werden ca. 3 Hektar Wohnbauflächen ausgewiesen. Das Wohngebiet Rigistraße III ist im neuen FNP bereits berücksichtigt worden. Die o.g. Planungsgrundsätze sollen im geplanten Wohngebiet umgesetzt werden.

3. Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept, „Wohnen an in Alpenberge“, (ohne Maßstab)

Ziel der Planung, ist eine Wohnbebauung, die sich in das vorhandene städtebauliche Umfeld, eine durchgrünte Bebauungsstruktur, eingliedert. Geplant sind 15 freistehende 2-geschossige Wohngebäude mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, die innerhalb eines 16 und 21 m tiefen Baufeldes, angeordnet werden. Entsprechend der Leitlinien der Ortsgestaltung sind die geplanten Grundstücke über 540 m² groß. Mit einer Grundflächenzahl von 0,25 wird langfristig eine geringe Versiegelung und hohe Durchgrünung gesichert. Das städtebauliche Umfeld ist über Jahre gewachsen. Die vorhandenen Wohngebäude sind überwiegend 2-geschossig und wurden überwiegend in individuellem Baustil errichtet. Die neue Wohnbebauung soll ebenfalls in individueller Bauweise erfolgen. Auf stark beschränkende Gestaltungsvorschriften wird bewusst verzichtet, da das städtebauliche Umfeld viele individuelle Gestaltungsmerkmale aufweist. Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über eine Ringstraße, die an die vorhandene Rigistraße einmündet. Diese gewährt, das zukünftige Anwohner und Versorgungsfahrzeuge das Wohngebiet gut erreichen, ohne Wendemanöver in Sackgassen fahren zu müs-

sen. Da die Rigistraße in Zeiten mit erhöhtem Regen im Herbst und Winter Entwässerungsprobleme aufwies, war es besonders wichtig, die Mulden und Rigolen entlang der Rigistraße zu erhalten und diese von Grundstückszufahrten freizuhalten. Durch die geplante Erschließung über die Ringstraße werden die vorhandenen Mulden und Rigolen erhalten. Für die **Straßenentwässerung** wurde in Absprache mit der Gemeinde Panketal ein Straßenraum von 10 m eingeplant, um genügend Fläche für die Straßenentwässerung über Mulden/Rigolen bereitzustellen. Eine detaillierte Fachplanung zur Straßenentwässerung erfolgt in weiterer Objektplanung. In der Fachplanung zum Straßenbau sollten unbedingt Vorkehrungen für den Breitbandausbau getroffen werden, also bereits in der Straßenplanung die Verlegung von Leerrohren berücksichtigt werden.

Im Plangebiet liegen alle Medien an. **Schmutzwasserkanäle** befinden sich auch in der Rigistraße. Auf den Grundstücken Nr. 3, Flurstück 431 Nr.1, Flurstück 436 befinden sich Kanäle in Rechtsträgerschaft des Eigenbetriebes für Kommunalservice Panketal. Der Energieversorger, die E.ON edis AG wird das Plangebiet mit Strom versorgen.

Um die **Trinkwasserversorgung** zu sichern, muss eine neue Anschlussleitung (DN 150) von der Rudolf-Breitscheid-Straße bis zum neuen Plangebiet gebaut werden. Die Rahmenbedingungen wurden mit der Gemeinde Panketal, dem Eigenbetrieb und den Vertretern der evangelischen Kirchengemeinde festgelegt und im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Eine Besonderheit stellt die Nähe zur Altablagerungsfläche „Kleine Heide“ dar. Der nördliche Teil des Plangebietes ist nicht überbaubar (Brachfläche), da in tiefen Bodenschichten Altablagerungen wie Bauschutt liegen. Die Fläche wird als nicht öffentlicher Grünbereich mit einer dreireihigen 5 m breiten Hecke eingesäumt und als natürlicher Landschaftsbereich gestaltet. Im Baufeld WA1 befindet sich im Norden die Sanierungsfläche. Für das 2. bis 7. Grundstück wurden für den nördlichen Bereich Einschränkungen getroffen, um die im Erdreich befindliche Grabsperre zu schützen. Tiefe Fundamente, die mehr als 50 cm in das Erdreich gehen, sind nicht möglich. Kleine Nebengebäude mit flachen Fundamenten sind möglich, sollten aber eher außerhalb der Sanierungsfläche liegen. Die Vielzahl der getroffenen Sanierungsmaßnahmen auf der Wohnbaufläche sichert eine zukünftige Wohnbebauung. Die Sanierungsmaßnahmen (Bodenaustausch, Grabsperre und Bodenauffüllung) wurden im Landkreis mit der Unteren Bodenschutzbehörde als Kompensationsmaßnahme abgestimmt. Der kontaminierte Boden und alle vorhandenen Anpflanzungen, alle Bäume und Sträucher, die auf der Wohnbaufläche stehen, müssen entfernt werden. So werden eine Vielzahl von Neuanpflanzungen notwendig. Pro Baugrundstück werden 2 Bäume als Neuanpflanzung festgesetzt. Die Gärten werden als neue Grünbereiche mit einheimischen Pflanzen angelegt werden. Auf dem Baufeld WA1 dürfen die Bäume nicht auf der Sanierungsfläche A angepflanzt werden, da sich eine Grabsperre in einer Tiefe von 50 cm unter dem Oberboden befinden wird. Diese schützt und sichert die oberen Bodenschichten und sichert ein gesundes und schadstofffreies Umfeld.

4. Der Bebauungsplan–Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.**1** Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Laut Gemeindevertreterbeschluss (PV 36/2012) wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO festgesetzt. Die über das Wohnen hinausgehenden zulässigen Nutzungen, die in der Baunutzungsverordnung aufgeführt werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind in diesem Wohngebiet nicht gestattet.
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom März 2000 ist die Fläche als Wochenenhausgebiet ausgewiesen worden. Der neue im Entwurf befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den neuen Planungswillen der Gemeinde dar, diesen Bereich neu zu ordnen und als Wohnbaufläche weiterzuentwickeln. Die geplante Wohnbaufläche wird aus dem im Entwurf befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt.
(§ 8 (4) BauGB)

4.1.**2** Maß der baulichen Nutzung (§16 BauNVO (1))

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Die auf dem Baufeld festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 kann für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gebäudezuwegungen maximal um 50% überschritten werden (§19 BauNVO (4). Das entspricht einer GRZ von 0,375. Bei einem Grundstück von 550 m² Größe können rechnerisch bis zu 206,25 m² Fläche versiegelt werden.
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll die GRZ so gering wie möglich bemessen werden. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bewirkt außerdem eine geringe Bauhöhe, um den ländlichen Charakter der Gemeinde Panketal zu wahren und damit die Wohngebäude sich in das vorhandene städtebauliche Umfeld einfügen.

Geplante Grundstücksgrößen	**Größe in m²**	**Vollversiegelungen bei einer GRZ (0,25)**	**Überschreitung der GRZ um 50% gem. §19 BauNVO**
Wohnen in WA 1	4404,0 m²	1101 m²	550,5 m²
Wohnen in WA 2	3822,0 m²	955,5 m²	477,8 m²
Straßenverkehrsfläche	1200,0 m²	1200,0 m²	-
(Straßenerweiterung-Ringstraße)	201,0 m²	201,0 m²	-
Grundstückszufahrten	110,0 m²	110,0 m²	-
Brachfläche	2900,0 m²	-	-
Mulden (o. Erweiterung)	997,0 m²	-	-
(Mulden Erweiterung)	156,0 m²	-	-
Gesamte Größe Plangebiet:	13.790,0 m²	3567,5 m²	1028,3 m²
Gesamte Versiegelung:			4595,80 m²

In der Tabelle werden die geplanten Grundstücksgrößen dargestellt. Ebenso wurden die Flächenanteile für weitere Nutzungsanteile ermittelt. Die Zufahrten zu den westlich gelegenen Grundstücken sind in der Flächenbilanz mit ca. 30 m² berücksichtigt worden.
Da auf den Grundstücken durch den Abriss einiger Bungalows auch Entsiegelungen stattgefunden haben, müssen diese berücksichtigt und gegengerechnet werden. Außerdem wird die Wohngebietsfläche entkontaminiert. Die Bodenverbesserung wird mit einem Faktor 0,5 angerechnet. Daraus ergibt sich die gesamte Kompensationsmaßnahme.

Kompensationsmaßnahme:

Vollversiegelungsfläche (Vollversiegelung + Überschreitung der Versiegelung gem. § 19 BauNVO)	4595,80 m²
abzüglich Entsieglung durch Abriss der Bungalows auf den ehemaligen Pachtgrundstücken	-752,3 m²
Ermittelte Vollversiegelungsfläche:	= 3843,5 m²
Faktor 0,5 - für die Aufwertung der kontaminierten Fläche	3843 x 0,5
Gesamte Kompensationsfläche:	= 1921,75 m²

Im Plangebiet müssen insgesamt 1921,75 m² durch **Kompensationsmaßnahmen** ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden im Umweltbericht im Kapitel 4.4 beschrieben.

4.1.**3** Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(3.1) Die maximale Firsthöhe beträgt 10,0 m über Fertigbaumaß Straßenmitte der anliegenden Straße.

Die Wohngebäude sollen in ihrer Höhe an die vorhandene Umgebung angepasst werden. Im städtebaulichen Umfeld stehen überwiegend 2-geschossige Wohngebäude. Mit der Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 10,0 m soll die Höhe der angrenzenden Gebäude aufgenommen werden.

4.1.**4** Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(4.1) Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO lässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mit einer Tiefe von 16 m bzw. 21 m festgesetzt worden. In diesem Baufenster können die Wohngebäude frei angeordnet werden. Bei der Festsetzung der Tiefe des Baufeldes ist berücksichtigt worden, dass der Bau von Südterrassen ermöglicht wird. Bei der Anordnung der Baugrenze ist der konterminierte Bereich, die Sanierungsfläche, berücksichtigt worden. Er ist für eine Bebauung mit Wohngebäuden ausgeschlossen worden. Auf den Grundstücken, die sich nördlich der Ringstraße befinden (Baufeld WA1), gibt es zusätzlich bauliche Einschränkungen für Nebengebäude.

(4.2) Auf dem Baufeld WA1 dürfen die Fundamente der Nebenanlagen im Bereich der Sanierungsfläche nicht tiefer als 40 cm in das Erdreich gebaut werden. Die Grabsperre darf nicht verletzt werden.

Die Fundamente dürfen nicht tiefer als 40 cm in das Erdreich gebaut werden, um die Grabsperre nicht zu verletzen oder zu zerstören. Deshalb sollten Nebengebäude nicht im Bereich der Sanierungsfläche angeordnet werden.

4.1.**5** Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Bau GB)

(5.1) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m² pro Grundstück.

Die Größe der Baugrundstücke darf nicht kleiner als 500 m² ausfallen. Geplant sind Grundstücke, die eine Größe von 540 m² bis 560 m² aufweisen. Es wird eine gartenstädtische und aufgelockerte Baudichte langfristig gesichert.

4.1.**6** Straßenverkehrsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Aufteilung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Mit der Gemeinde ist eine Fahrbahnbreite von 5,05 m festgelegt worden. Für die verbleibenden 4,95m sind Mulden/Rigolen vorgesehen, deren Größe vom Fachplaner für Straßenplanungen ermittelt und festgelegt werden. Leerrohre sollen als vorbereitende Maßnahme für den Breitbandausbau in die Trassen gelegt werden.

4.1.**7** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21)

(7.1) Auf der Fläche b wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Panketal eingeräumt. Die technischen Anlagen (Mulden) sind von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

Auf dem Baufeld WA2 befinden sich auf den Grundstücken, die an die Rigistraße angrenzen Mulden und Rigolen. Diese wurden von der Gemeinde auf dem Grundstück der evangelischen Kirche errichtet. Der Erhalt der Mulden und Rigolen ist für die Entwässerung der Rigistraße sehr wichtig.

(7.2) Auf der Fläche c wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebes Kommunalservice Panketal eingeräumt. Im Bereich der Überlagerung des Leitungsrechts im Baufeld WA1 mit der Fläche des allgemeinen Wohngebiets ist eine Überbauung durch Haupt- und Nebenanlagen nur zulässig, wenn die genaue Lage der Trinkwasserleitung mittels Suchschachtung ermittelt wurde.

Parallel zum Thuner Weg verlaufen im Plangebiet auf der geplanten Wohnbau- und Straßenfläche 2 Trinkwasserleitungen des Eigenbetriebs Kommunalservice Panketal. Die

genaue Lage der Leitungen ist nicht bekannt. Sie wurden vom Vermesser nachrichtlich übernommen. Beide Leitungen im Thuner Weg, sind aktiv. Sie sollen von einer Bebauung freigehalten werden. Der Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal wird im Zuge des Straßenbaus mittels einer Suchschachtung die Lage und Funktion der Leitungen überprüfen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

(8.) Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb des Bebauungsplans getroffenen grünordnerischen Festsetzungen lassen sich auf den Umweltbericht und den darin dargestellten Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft sowie den Pflanzempfehlungen zurückführen.

4.1.**8** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(8.1.1) Stellplätze und Erschließungsflächen/ Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung, ist nicht zulässig.

Durch die Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser eingeschränkt. Die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden und sichert eine leichte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers.

(8.1.2) Das auf privaten Grundstücken sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Eine Überleitung von Niederschlagswasser auf die private Grünfläche (Brache) ist nicht zulässig.

Die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücken auf Dachflächen und befestigten Flächen anfällt, trägt ebenfalls zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden bei. Im Gutachten zur Versickerungsuntersuchung (s. Anhang) wird anhand von Beispielrechnungen dargelegt, dass eine Versickerung des anfallenden Wassers auf den Grundstücken möglich ist. Hierbei wurden beide Fälle betrachtet, die Versickerung bei vorhandenen Bodenverhältnissen und beim Zustand nach Bodenaustausch. Durch den Bodenaustausch besteht die Möglichkeit wasserdurchlässigen Boden einzubauen, um eine gute oberflächennahe Versickerung zu gewährleisten. Das auf der Straßenverkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser soll in den Mulden/Rigolen versickern. Im den Straßenraum sind Mulden bis zu einer Größe von ca. 13x2 m vorzusehen. Mit einem genauen Bodengutachten ist laut Versickerungsgutachten davon auszugehen, dass diese in der Ausführungsplanung kleiner ausfallen werden, wenn der genaue k_f-Wert ermittelt wurde.

(8.1.3) Als Mindestbegrünung der Baugrundstücke und zur landschaftlichen Einbindung sind zwei standortgerechte, heimische Laubbäume oder zwei Obstbäume (Hochstämme) der Artenliste I nach den Grundsätzen der Festsetzung Nr. 8.2.1 zu pflanzen. Es ist dabei

zu beachten, dass gemäß der Festsetzung 9.2 auf der Sanierungsfläche A wegen der im Erdreich befindlichen Grabsperre keine Bäume angepflanzt werden dürfen.

Die folgende Festsetzung sichert einen Mindestanteil von Bäumen auf dem Grundstück und wirkt sich positiv auf die Gestaltung der Grundstücke aus. Die Gesamtheit der festgesetzten Bepflanzungen sichert vegetative Strukturen und ist ein Ausgleich für den Verlust von Grünstrukturen, Lebensräumen und Nahrungsgrundlagen von Tieren. Auf der Sanierungsfläche dürfen nur Sträucher angepflanzt werden, damit die Grabsperre nicht verletzt wird.

4.1.**9**. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und § 6 BauGB)

(8.2.1) Die textlich festgesetzten Bäume sind als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste I mindestens in der Qualität Hochstamm, STU 14-16 cm oder als Obstbaum in der Qualität Hochstamm, STU 12-14 cm zu pflanzen, in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen, Erhaltung und Bindung für Bepflanzungen wird das Ziel verfolgt, ökologisch wertvolle und siedlungsbildprägende Grünstrukturen zu bilden. Durch die geplante Rodung der gesamten Fläche, die aufgrund der Altlastenproblematik durchgeführt werden muss, wird eine Mindestneuanpflanzung auf den Grundstücken festgesetzt. Für die verorteten und textlich festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind hinsichtlich der Qualität Mindeststandards definiert.

(8.2.2) Die Flächen für Anpflanzung sind am Rand der "Brachfläche" als dreireihige Gehölzpflanzungen mit landschaftstypischen und standortgerechten Sträuchern der Artenliste 2 im Verband von 1 x 1 m in der Qualität 40 / 60 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung einer mehrreihigen Hecke auf dem hinteren Grundstücksteil (Brachfläche) sichert eine Bepflanzung der Altlastenfläche, die eine stark abgrenzende Funktion hat. Durch die dichte Anordnung der Sträucher wird die Fläche für die Anwohner nicht begehbar sein. Dieser Bereich als Lebensraum für Tiere entwickelt und dauerhaft erhalten. Er sichert naturschutzrelevante Ansprüche.

4.1.**10** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)

(9.1) Die mit A gekennzeichnete Sanierungsfläche ist mit einer Grabsperre (Vlies) zu versehen und mit mindestens 50 cm Z0 - Material zu überdecken. Für sämtliche einzubringende Materialien inklusive des anzudeckenden Oberbodens sind dem Landkreis, Untere Bodenschutzbehörde, in Zusammenarbeit mit der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH * die entsprechenden Zertifikate vorzulegen.
Bei der Sanierungsfläche A handelt es sich um die durch Altlastenerkundung ermittelte Altlastenfläche. Diese befindet sich nördlich der umgrenzten Fläche im schraffierten Bereich der Wohnbaufläche WA1. Hier sind die meisten Maßnahmen zur Entkontaminierung geplant. Der Oberboden wird abgefahren und fachgerecht entsorgt. Es wird tief ausgekoffert und eine Grabsperre, die aus Vlies besteht, wird eingebaut und mit 50 cm Boden (Z0-Material) überdeckt. Die Qualität des Vlieses stimmt die BOLAB mit dem

Landkreis ab. Die genaue Beschaffenheit der Grabsperre auch hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit wird bei der Ausführung festgelegt. Der Prozess wird vom Landkreis Barnim, untere Bodenschutzbehörde und der BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft begleitet.

* BOLAB Analytik Ingenieurgesellschaft mbH, Baugrunduntersuchungen, Boden- und Baustoffprüfungen für Berlin / Brandenburg, Umweltanalytik, Betonprüfung, Herzbergstraße 124, 10365 Berlin

(9.2) Auf der Fläche A dürfen im Bereich der Grabsperre keine Tiefwurzler angepflanzt werden.

Damit die Schutzfunktion der Grabsperre nicht beeinträchtigt wird, dürfen in diesem Bereich keine Tiefwurzler wie Bäume, angepflanzt werden. Der Bereich kann durch das Anpflanzen von Sträuchern (Artenliste II) gärtnerisch attraktiv gestaltet werden. Die Sträucher können hierbei mehrere Funktionen erfüllen wie Sichtschutz, Abgrenzung und Lebensraum (für Vögel).

(9.3) Im gesamten Plangebiet sind Brunnenbohrungen nicht gestattet.
(9.4) Das Betreiben von Geothermie auf den Baufeldern ist nicht gestattet.

Aufgrund der Altlastenthematik sind im gesamten Plangebiet Brunnenbohrungen und das Betreiben von Geothermie nicht gestattet. Bestehende Brunnen dürfen nicht mehr genutzt werden. Sie müssen fachgerecht zurückgebaut und stillgelegt werden.

(9.5) Auf dem Baufeld WA1 sind auf der mit A gekennzeichneten Sanierungsfläche bauliche Anlagen wie z.B. Poolanlagen, die mehr als 40 cm in das Erdreich gebaut, werden, nicht gestattet. Die Verletzung oder Zerstörung der Grabsperre ist nicht gestattet.

Der Bau von Poolanlagen erfreut sich großer Beliebtheit. Er ist auf dem Baufeld WA1 für die Grundstücke 2 bis 7 auf den hinteren Grundstücksflächen nicht umsetzbar, da ein tiefes Eindringen in das Erdreich die Grabsperre verletzen könnte. Die Schutzfunktion darf nicht beeinträchtigt werden. Deshalb wird empfohlen, den Bau von Poolanlagen außerhalb der Sanierungsfläche A vorzusehen bzw. es wird angeregt, Poolanlagen auf das Erdreich zu errichten.

(9.6) Der auf den Baufeldern vorhandene Boden soll in einer Mächtigkeit von 70 cm bis zum gewachsenen Boden abgetragen und gemäß den Analyseergebnissen separiert und dementsprechend entsorgt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Altlastenerkundung und der chemischen Analyse wurde die Maßnahme getroffen, die oberste Bodenschicht, den aufgefüllten Boden, in einer Mächtigkeit von 70 cm abzutransportieren, da Schadstoffe im Boden ermittelt wurden.

(9.7) Für den Einbau von Böden sind Z0 - Materialien vorzusehen. Für den Einbau von Tragschichten (recycelt oder natürlich) ist maximal Z1.1-Material zu verwenden. Anzudeckender Oberboden muss die Versorgewerte der BBodSchV einhalten.

Der abgefahrene Boden wird durch einen auf Schadstoffe kontrollierten Boden ersetzt. Es entsteht eine neue und schadstofffreie Fläche, die durch die o.g. Maßnahmen für eine Wohnnutzung geeignet ist.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB

4.2.1 Dachformen und Dachfarbe

(1.) Im Geltungsbereich sind für Wohngebäude nur folgende Dachformen zu verwenden: Satteldächer und Walmdachformen in den Farben Rot, Schwarz und Anthrazit. Diese Festsetzung gilt nicht für Dachaufbauten von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne des § 6 Abs. 6 BbgBO.

Es sind Festsetzungen zu Dachformen, Dachfarben sowie zur Fassadengestaltung getroffen worden, um die geplante Bebauung harmonisch in die Umgebung einzufügen. Im Geltungsbereich werden die Dachformen Sattel- und Walmdachformen festgesetzt.
Die Dächer sollen in den ortstypischen Farben: Rot, Schwarz oder Anthrazit (Grautöne) eingedeckt werden. Hierbei wurden die Dachfarben aus der näheren Umgebung aufgenommen. Blaue oder grelle Dacheindeckungen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie farblich aus ihrem näheren Umfeld herausstechen würden und kein ortstypisches Gestaltungsmerkmal darstellen. Im Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung getroffen:

4.2.2 Fassadengestaltung

(2.) Die Oberfläche der Fassaden ist in ebenen Putzarten, oder Klinkern oder Verblendmauerwerk auszuführen. Teilflächen aus anderen Materialien sind bis zu einem Flächenanteil von 35 v. H. zulässig. Die Fassadenfarben sind in Weiß und Pastellfarben auszuführen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Putz- und Klinkerfassaden. Die Fassadenfarben sollten sich ebenso wiederspiegeln. Die Gestaltungsmöglichkeiten sollen eine gewisse Vielfalt ermöglichen und nicht einschränkend wirken, da in der Vergangenheit eine Vielzahl von Befreiungen von gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Gemeindegebietes aufgetreten sind. Außerdem gibt es keine bindende Ortsgestaltungssatzung.

4.2.3 Einfriedungen

(3.) Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur durchlässige, sockellose Zäune mit einem Abstand der Zaunelemente von mindestens 4 cm zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zaunpfeiler, wenn sie nicht mehr als 15 % der Gesamtlänge der Einfriedung einnehmen. Auf der Fläche b sind Einfriedungen nicht zulässig. Einfriedungen im Bereich des Geh- Fah- und Leitungsrechtes auf der Fläche „c“ sind so zu gestalten, dass die Unterhaltung der bestehenden Trinkwasserleitungen nicht beeinträchtigt wird.

Eine Grüneinfriedung als Grundstücksabgrenzung gewährt Amphibien und Zauneidechsen eine Querung des Plangebietes. So können Lebensräume und Wanderbeziehungen ermöglicht werden. Außerdem stellen Hecken auch Lebensräume für Kleintiere dar. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine bodennahe Durchlässigkeit von Einfriedungen zu sichern und die Wanderbewegungen der Amphibien nicht zu gefährden und um den durchgrünten Charakter des Wohngebietes zu erhalten. Die Mulden und Rigolen entlang der Rigistraße dürfen nicht überbaut werden, da sie der Entwässerung der Rigistraße die-

nen und ein uneingeschränkter Zugang zur Unterhaltung dieser Anlagen durch die Gemeinde gewährleistet sein muss. Auf der Fläche „c“, die paarallel zum Thuner Weg verläuft liegen 2 Trinkwasserleitungen im Erdreich. Diese dürfen nicht durch Einfriedungen überpflanzt werden.

4.3 Hinweise und sonstige Festsetzungen

Die in den Punkten **1** und **2** aufgeführten Belange dienen dem **Natur- und Artenschutz** und sind im §§ 42 bis 44 **BNatSchG** verankert. Auf die Altlastenfläche „Kleine Heide“ wird hingewiesen. Um wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht zu stören, wird die Beseitigung von Gehölzen zwischen dem 1.10. und 31.12. vorgeschrieben. Die Standorte der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur, dürfen nicht beschädigt oder zerstört oder aus ihrem Umfeld entnommen werden.
Lärmintensive Maßnahmen in der Zeit von Anfang Januar bis Anfang März werden untersagt, um den Nestbau von Kolkraben und Mäusebussard nicht zu gefährden. Die Vorschrift muss vor allem während der Bauvorbereitungen eingehalten werden.
Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Altablagerung „Kleine Heide“, welches im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Registratur „AA 56 / 2“ aufgelistet ist, muss im Genehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde bei Beginn der Erdarbeiten (Baugrube) beteiligt werden. Diese wird beim Auftreten von Verdachtsmomenten über weitere Erfordernisse oder Maßnahmen entscheiden.

Der **Hinweis 3** weist darauf hin, dass die Planung unter Berücksichtigung der genannten Rechtsvorschriften erstellt worden ist. Auskünfte zu diesen erteilt die Verwaltung der Gemeinde Panketal, Abteilung Bauleitplanung.

Der **Hinweis 4** bezieht sich auf die in der Gemeinde Panketal rechtsgültige Stellplatzsatzung. Diese muss eingehalten werden, um genügend Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen und das Parken von PKWs im Straßenraum einzudämmen.

Der **Hinweis 5** deutet auf die Besonderheit des Bebauungsplanes hin. Diese Planung wird nach ihrem Beschluss intensiv weiterbetreut und sämtliche unter 9. aufgeführten Maßnahmen sind durch einen Sachverständigen der BOLAB Analythik Ingenieurgesellschaft mbH zu begleiten und zu dokumentieren. Erst nach durchgeführter Beweissicherung und Abschlussdokumentation erfolgt die Freigabe für die Wohnnutzung durch die Untere Bodenschutzbehörde.

4.4 Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich durch interne Maßnahmen
Boden: ca. 876 m²konterminierter Boden auf Wohnbaufläche (Sanierungsfläche-Kippkante)	- Bodenaustausch - **Entkontaminierung** - bis max. 70 cm zum gewachsenen Boden abtragen - Einbau Grabsperre - Einbau von Böden Z0 bis max. Z1 Material - Auffüllung mit mind. 50 cm Z0- Matetrial
Boden: 3535 m² Boden auf Baufeld WA1 3820 m² Boden auf Baufeld WA2	- Bodenaustausch - **Entkontaminierung** - Belastete Böden bis max. 70 cm zum gewachsenen Boden abtragen - Einbau von unbelasteten Böden (50 cm) Z0 (Tragschichten Z1.1 Material)
Boden: 4595,80 m² Vollversiegelung	- 752,3 m² **Entsiegelung** auf den Grundstücken - Aufwertung durch Entkontaminierung des Bodens im Bereich der Wohnbauflächen (Faktor 0,5) - **1921,75 m² (Kompensationsmaßnahme)**
Boden: 2900 m²Boden mit darunterliegendem Bauschutt	- ca. 360 m dreireihige, 5 m breite Hecke = kompensiert 2 m² pro Grundstücksfläche=**1450 m²** - **Anpflanzung als Ausgleich für die Kompensationsfläche**
Tiere und Pflanzen: (Fällung von 84 Bäumen auf konterminiertem Boden, Verlust von Lebensräumen von Tieren)	- Gärten mit einheimischen Baum- und Straucharten bepflanzen - **Anpflanzung** 2 großkroniger Bäumen je Baugrundstück (insgesamt 30 Bäume) kompensieren **1500 m²** - 30 x 50 m²= 1500 m² (1 Baum entsiegelt 50 m²) - Einfriedungen: sockellose Zäune sichern barrierefreies Passieren von Kleintieren - Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchführen, Brut- und Aufzuchtzeiten beachten - ca. 2900 m² Fläche als Lebensraum für Tiere freihalten
Boden / Wasser / Klima:	- Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herstellen

Die oben gezeigte Tabelle stellt dar, wie die in Kapitel 4.2.1 ermittelte Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden soll. Hierbei wird deutlich, dass die aufgeführten Maßnahmen eine Fläche von 2950 m² kompensieren, was weit über die errechnete Kompensationsmaßnahme mit 1921 m² hinausgeht.
Eine Besonderheit ist der Umgang mit der Altlastenfläche. Während der eine Teil der Altlastenfläche abgegrenzt und als Lebensraum für Tiere weiterentwickelt wird, kann der andere Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden. Auf beiden Flächen werden Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Auf der Brachfläche wird eine dreireihige Hecke als Ausgleich gepflanzt, auf den zukünftigen Wohnbaugrundstücken werden je 2 großkronige Bäume angepflanzt. Um die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen,

werden viele Maßnahmen notwendig. Diese werden im Kapitel Altlasten und in den Festsetzungen zum Bebauungsplan beschrieben. Im Ergebnis wird belasteter, kontaminierter Boden gegen zertifizierten Boden ausgetauscht, was zu einer Aufwertung der gesamten Fläche führt. Diese Maßnahme der Bodenaufwertung wird bei der Kompensationsmaßnahme berücksichtig (Faktor 0,5 in der Tabelle S. 18).
Dieser Prozess der Umsetzung der Maßnahmen wird in der Praxis von der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises unter Mitwirkung der BOLAP-Analytik Ingenieurgesellschaft begleitet.

Der Ausgleich des Eingriffs durch die Planung kann vollständig im Plangebiet umgesetzt werden. (vgl. Kapitel 4.4 Bilanzierung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen, Umweltbericht S.19)

5. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 25.06. 2012 hat die Gemeindevertretung die Vorlage PV 36/2012 beschlossen und den Aufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal (Amtsblatt Nr.07/2012 vom 31.07. 2012) wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht, wo sich die Öffentlichkeit frühzeitig über die allmeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und wurde in der Zeit vom 15.01. bis 16.02. 2015 durchgeführt.

3. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01. bis 20.02. 2015 benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf aufgefordert worden.

4. Geänderter Geltungsbereich

Auf der Gemeindevertretersitzung vom 17.09.2018 wurde der Beschluss (PV 36/2012/3) über den geänderten Geltungsbereich gefasst und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 1 BauGB zugestimmt.

5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal (Amtsblatt Nr.14/2018 vom 30.11.2018) wurde der geänderte Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

6. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom 13.05. bis 14.06.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal, Amtsblatt Nr.5/2019 vom 30.04.2019, ortsüblich bekanntgemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 7.05.2019 in der Zeit vom 13.5.2019 bis 14.06.2019 durchgeführt.

7. Bestätigung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplans 21P „Rigistraße III“ mit Begründung im Beschluss PV 36/2012/3 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans 21P „Rigistraße III“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.01.2020

bis zum 14.02.2020 während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal, Amtsblatt Nr.16/2019 vom 31.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.11.2019 in der Zeit vom 20.11.2019 bis 10.01.2020 durchgeführt.

9. Städtebaulicher Vertrag

Der Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag zur PV 36/2012/6 wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am 25.02.2020 gefasst.

10. Abwägung

Mit dem Beschluss der Vorlage (PV 36/2012/6) haben die Gemeindevertreter auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 25.08.2020 über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Einwendungen und Hinweise entschieden. Die Abwägungsergebnisse sind den Trägern öffentlicher Belange schriftlich mitgeteilt worden.

10. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss PV 36/2012/6 zum Bebauungsplan Nr.21 P „Rigistraße III“ bestehend Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 22.09.2020 gefasst.

11. Bekanntmachung

Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal (Amtsblatt Nr...../2020 vom ----.2020) wurde der Beschluss PV 36/2012/6 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

6. Zusammenfassung

Die geplante Wohnbebauung in der Rigistraße stellt eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Rigistraße dar. Eine Besonderheit ist die Nähe zur Altablagerung der „Kleinen Heide“. Über eine Altlastenerkundung, Rasterbohrungen und eine chemische Analyse konnte eine genaue Lage und chemische Zusammensetzung der Altlast ermittelt werden. Maßnahmen für eine Entkontaminierung wurden ermittelt und festgelegt. Erst wenn der Boden auf den geplanten Baugrundstücken schadstofffrei ist und alle Maßnahmen durchgeführt wurden, wird er für eine Wohnbebauung freigegeben.
Mit der geplanten Wohnbebauung wird eine Altlastenfläche beseitigt und für die Wohnnutzung durch Bodenaustausch aufgewertet. Der nördliche Bereich oberhalb der Wohnnutzung wird als nicht begehbare Grünfläche weiterentwickelt. Eine dreireihige dichte Strauchanpflanzung wird die Fläche einsäumen. Dadurch wird diese für die Anwohner nicht passierbar sein. Es entsteht dabei ein ungestörter Lebensraum für heimische Tiere.
Die Begrünung der Baugrundstücke soll eine landschaftliche Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum gewährleisten und gleichzeitig ein Ersatz für Lebensraumverluste schaffen. Für die betroffenen Tiere bestehen Ausweichmöglichkeiten in die angrenzende Grünfläche und das angrenzende Waldgebiet. Der Versiegelungsgrad der Grundstücke wird begrenzt.

Das geplante Wohngebiet entspricht dem geltenden Landesplanungsrecht, ist aus Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal entwickelt worden und entspricht den Leitlinien für die Ortsentwicklung. Es stellt sich als ergänzende Wohnbebauung dar und ist keine großflächige Neuausweisung eines Wohngebietes. Der Standort an der Rigistraße ist für eine Wohnbebauung bestens geeignet. Die naturräumliche Einbettung am Rande des Waldes ermöglicht darüber hinaus eine ruhige und geschützte Lage für die geplante Wohnnutzung. Die Versorgung des Wohngebietes mit Waren des täglichen Bedarfs ist über den Einzelhandelsstandort an der Bucher Chaussee gesichert. Die Nähe zum Helios-Klinikum sichert zudem auch eine sehr gute medizinische Versorgung.

Ein städtebaulicher Missstand, illegales Wohnen und illegale Ablage von Müll sowie Vandalismus (in den leerstehenden Bungalows) können bei Durchführung der Planung endgültig beseitigt werden. Das ist auch ein großes Interesse der Anwohner, die eine fortschreitende Verwahrlosung der Fläche befürchten. Der Thuner Weg dient den Kindern und Anwohnern der angrenzenden Wohnbebauung zudem als Schulweg. Für die Anwohner ist er eine Querungsmöglichkeit in den Wald, der ein beliebter Ort für Spaziergänger darstellt.