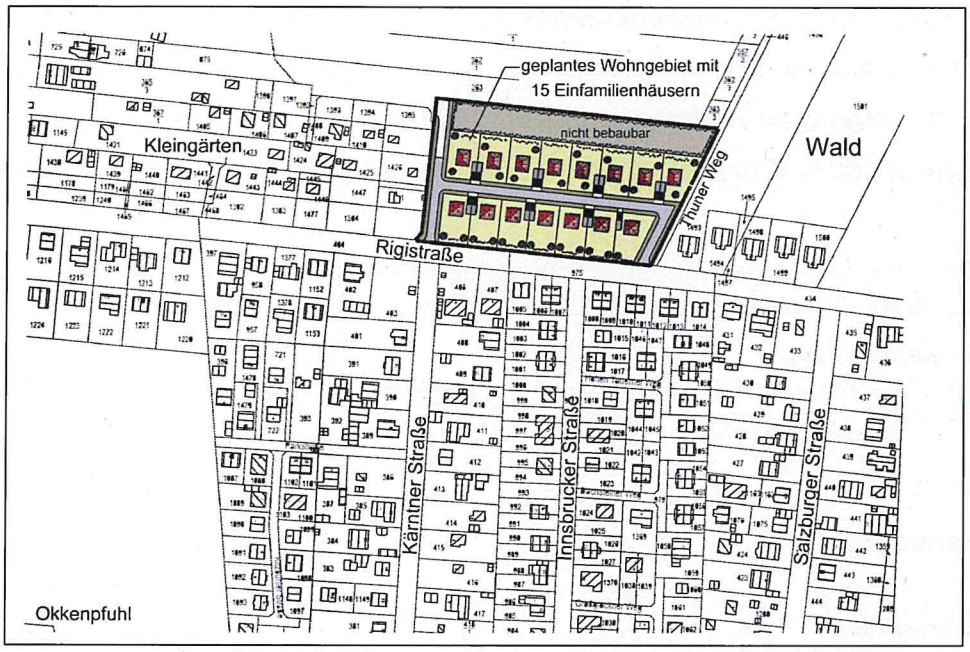
Gemeinde PANKETAL

Bebauungsplan Nr. 21 P „Rigistraße III“



Lage und Geltungsbereich - Flur 1, in der Gemarkung Schwanebeck

Städtebauliches Konzept

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Stand: Oktober 2020

Bearbeitung: Gemeinde Panketal, Orts-/Regionalplanung

Inhalt

1 Verfahrensablauf 2
2 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung 3
3 Berücksichtigung der Umweltbelange 4
4 Ausgleichsmaßnahmen 5
5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 5
6 Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 6

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese enthält Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung

- der Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

1 Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Panketal hat in öffentlicher Sitzung am 25.06.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 P „Rigistraße III" im Ortsteil Schwanebeck gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 07/2012 vom 31.07.2012 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 15.01.2015 bis 16.02.2015 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.01. bis 20.02. 2015 statt.

Auf der Gemeindevertretersitzung vom 17.09.2018 wurde der Beschluss 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. Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr.14/2018 vom 30.11.2018, wurde der geänderte Geltungsbereich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht

Der geänderte 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, 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.

Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplans 21P „Rigistraße III" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

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. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 20.11.2019 in der Zeit vom 20.11.2019 bis 10.01.2020 durchgeführt.

Der Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 26.08.2020 gefasst.

Die Gemeindevertretung hat auf der Sitzung 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.

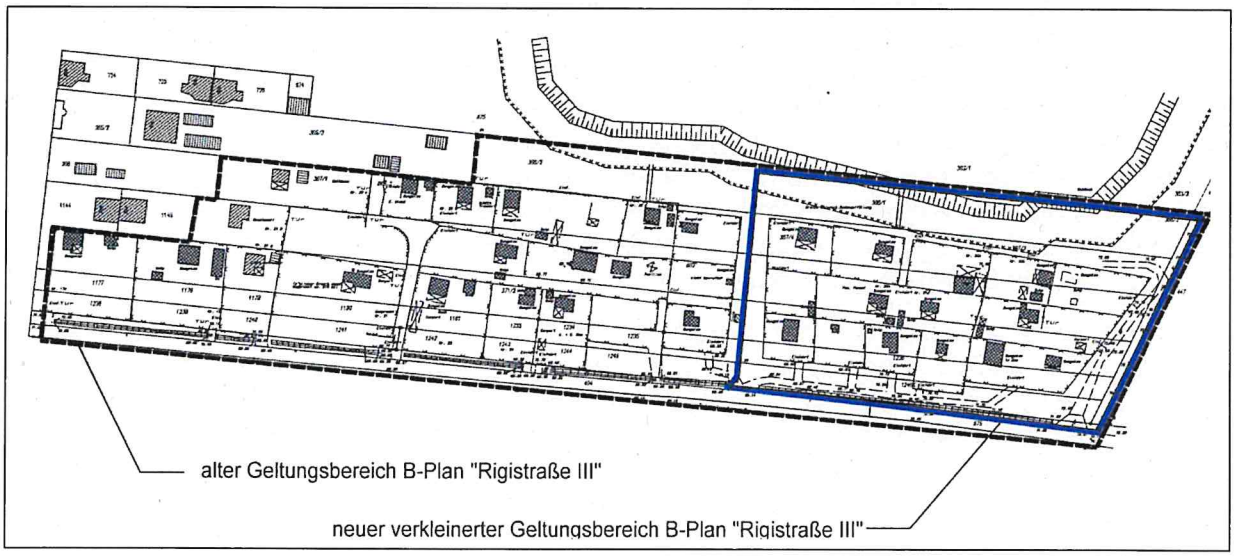
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr.21 P „Rigistraße III" bestehend Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 22.09.2020 gefasst.

Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr. 11 vom 30.10.2020 wurde der Beschluss PV 36/2012/6 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2 Planungsanlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Panketal hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Rigistraße III" geändert, um Planungsrecht für Wohnen auf den Grundstücken der evangelischen Kirchengemeinde Schwanebeck zur schaffen. Das ehemalige Wochenendhausgebiet wurde in einigen Bereichen illegal für Wohnen genutzt, so dass die Gemeinde eine Legalisierung der Wohnnutzung und eine städtebauliche Neuordnung für diesen Bereich anstrebte. Ebenso sollte einer Verwahrlosung und einer illegalen, Vandalismus sowie Müllentsorgung, auch durch angrenzende Grundstücke, entgegen gewirkt werden. Die evangelische Kirche beschloss im April 2018 die Eigenständigkeit des Planverfahrens. Infolge dessen wurde der Geltungsbereich verkleinert und auf die Flächen, die im Eigentum der evangelischen Kirchengemeinde Schwanebeck liegen, begrenzt. Folgende Ziele sollten umgesetzt werden:

- Planungsrecht für ein keines Wohngebiet mit Einfamilienhausnutzung, Allgemeines Wohngebiet
- Grundstücksgrößen 500 m² Mindestgröße
- Ermittlung, Untersuchung und Abgrenzung der kontaminierten Fläche
- Ermittlung eines Sanierungskonzeptes für die Sanierungsfläche (A) auf der Wohnbaufläche
- Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Umwelt
- Anbindung des Wohngebietes an die Rigistraße über eine Ringstraße.
- Gestaltung der Zufahrtsstraße in der Art, dass das benachbarte Grundstück der Erbengemeinschaft zu einem späteren Zeitpunkt mit erschlossen werden könnte.



Mit der neuen Planung wurde das Gebiet neu strukturiert und an das vorhandene Wohngebiet angeschlossen. Für insgesamt 15 Einfamilienhäuser wurde Planungsrecht geschaffen. Die Sanierung des Bodens und der Übergangsbereich zum Naturraum werden in der Planung dargelegt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Planung wurde auf ihre Auswirkung auf die in § 1 Abs.6 BauGB genannten Schutzgüter: Mensch, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter, Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Schutzgebiete sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern geprüft.

Die Durchführung der Umweltprüfung erfolgte grundsätzlich durch eine schutzgutbezogene Ermittlung planbedingter Auswirkungen auf die Bestandssituation (Beeinträchtigungen) mit einer daraus folgenden Ableitung geeigneter und realistischer Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen sowie speziell in der Eingriffsregelung zum Ausgleich bzw. Ersatz. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde in die Umweltprüfung integriert.

Eine besondere Prüfung musste im Bereich der nördlichen Grundstückshälfte, aufgrund zur Nähe der Altablagerung „Kleine Heide", erfolgen. Die angrenzende Altlastenverdachtsfläche wird im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Mit Hilfe einer Altlastenerkundung durch Rasterbohrungen konnte der genaue Verlauf der Kippkante (ehemalige Deponie) ermittelt werden. So wurden Bereiche ermittelt, in denen der Bauschutt ausgekoffert muss und mit einer Grabsperre abgedeckt werden muss. Die chemische Analyse des Bodens ergab, dass aufgrund teilweise vorhandener Schadstoffe im Oberboden, ein Bodenaustauch auf der gesamten Wohnbaufläche durchgeführt werden muss. Diese Maßnahmen werden von der BOLAB – Ingenieuranalytik überwacht und finden in Zusammenarbeit mit dem Landkreis statt.

Zur Kompensation der Eingriffe der einzelnen Schutzgüter werden „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" (nördlicher unbebauter Bereich des Plangebietes) als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellt. Diese Fläche wird als wichtiger Lebensraum entwickelt, der durch die Anlage von eines 5 m breiten Strauch-bzw. Heckenbereiches entsteht. Für Menschen wird dieser Bereich aufgrund der dichten Anpflanzung nicht passierbar sein.

Im Artenschutzgutachten wurde das Vorhandensein von Fledermäusen, Vögeln, Amphibien und Zauneidechsen überprüft. Aufgrund der langen Dauer der Planung und der großen Anzahl benachbarten Planungen ist das Untersuchungsgebiet gut erkundet. Durch die Abriss- bzw. Baumaßnahmen können Brutplätze von häufigen und weit verbreiten Vogelarten betroffen sein. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers. Die Rodungsmaßnahmen sollten außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (VASB1). In der Vegetationszeit sollte vor Abriss an den Gebäuden von einem Fachmann geprüft werden, ob geschützte Niststätten von Vögeln betroffen sind (VASB2). Die Brutvögel werden den baubedingten Störungen durch einfaches Ausweichen in die ähnlich strukturierten Flächen entgehen. Die angrenzenden Waldflächen bieten neue Lebensräume.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse nur eine geringe Bedeutung, da keine Quartier oder stetige Nahrungshabitatnutzung nachgewiesen wurden. Ein Vorkommen der Zauneidechse bzw. Wanderkorridore von geschützten Amphiben, konnten im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung besteht daher nicht. Gemäß der örtlichen Bauvorschriften § 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB sind für die Einfriedungen der Grundstücke nur durchlässige, sockellose Zäune mit einem Abstand der Zaunelemente von mindestens 4 cm zulässig. Mauern als Einfriedungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind kleine Zaunpfeiler. Durch diese Regelung wird weiterhin eine barrierefreie Fortbewegung von Kleintieren (Erdkröte) gewährleistet.

Die zukünftige Wohnbebauung des bisherigen Wochenendgebiets wird zu einer Verdichtung der Siedlungsnutzung und damit zur Verfestigung des Siedlungscharakters führen. Die Festsetzungen zu den Maßen der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wie die Höhe der baulichen Anlagen mit max. 9,5 m (Festsetzung 3.1.) und Baugrenzen (Festsetzung 4.1), sowie die örtlichen Bauvorschriften § 87 BbgBO und § 9 Abs. 4 BauGB, die z.B. die Einfriedung regeln, eine harmonische Eingliederung der Bebauung in den Siedlungsbestand. Die Festsetzungen im B-Plan gewährleisten den Erhalt einer lokal angepassten, harmonischen Siedlungsstruktur. Nachteilige Wirkungen auf das Landschaftsbild können somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durch die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 21 P „Rigistraße III", die negativen Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden können.

4 Ausgleichsmaßnahmen

Durch das geplante Vorhaben werden 4595,80 m² durch Wohngebäude und Nebengebäude vollversiegelt und 752,30 m² durch Abriss der Bungalows entsiegelt, so dass insgesamt eine Fläche von 3843 m² als Kompensationsfläche ermittelt wurde.

Durch die Aufwertung einer Altlastenfläche durch die bodenverbessernde Maßnahme „Bodenaustausch" auf der Wohnbaufläche, kann ein großer Teil als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden. Hierbei muss der Boden bis zum gewachsenen Boden abgetragen werden und unbelastete Böden (Z0) und Tragschichten (Z1.1) eingebracht werden. Insgesamt verbleiben dann noch 1921 m² als Kompensationsmaßnahme.

Die Anpflanzung von 2 großkronigen Bäumen auf den Grundstücken kompensiert weitere 1500 m² Vollversiegelungsfläche. Die Anpflanzung von ca. 360 m² dreireihiger Hecke auf dem nördlichen unbebauten Grundstück kompensiert weitere 1500 m² Vollversiegelungsfläche und stellt darüber hinaus die Sicherung einer Fläche als Lebensraum für Tiere da. Ergänzt wird der Artenschutz dadurch, dass Baumaßnahmen außerhalb von Brutzeiten von Vögeln erfolgen müssen.

Der Verlust von Bäumen auf kontaminiertem Boden kann ebenso ausgeglichen werden durch die beschriebenen Maßnahmen erfolgen. Durch die Beseitigung der Altlastenfläche und die Aufwertung des Bodens sowie durch die Umgrenzung und Sicherung eines Lebensraums für Tiere wird der Eingriff vollständig im Plangebiet ausgeglichen. Die Festsetzung der Zufahrten in wasserdurchlässigem Aufbau sichert die Versickerungsfähigkeit vor Ort.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Ergebnis der formellen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebes Kommunalservice Panketal für die Trinkwasserleitungen paarallel zum Thuner Weg wurde übernommen
- Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde im Bereich paarallel zur Rigistraße wurde übernommen
- Die Kurve Erschließungsstraße wurde abgeschrägt
- Die Straßenbegrenzungslinie wurde eingefügt
- Die Höhe der geplanten Wohngebäude wird auf 10 m über Mitte Fertigbaumaß Straßenmitte festgesetzt
- Der Bau von Poolanlagen, die mehr als 40 cm in das Erdreich gehen wurde ausgeschlossen
- Alle Bauwerke, die die Grabsperre verletzen könnten, sind ausgeschlossen worden.
- Entwässerungs- und Versickerungsnachweise wurden als Gutachten erbracht
- Die Festsetzung zur Fassadengestaltung wurde konkretisiert.

6 Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal vom 31.10.2019 wird die Fläche des Planungsgebietes als Wohnfläche ausgewiesen. Damit bringt die Gemeinde ihren Planungswillen zum Ausdruck, den Bereich städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan „Rigistraße III" wird aus dem rechtsgültigen FNP entwickelt.

Vor Beginn des Planverfahrens wurde im August 2018 bei einem Scopingtermin im Landkreis mit der Verwaltung der Gemeinde, Vertretern des Landkreises und mit Vertretern der evangelischen Kirche über Planungsmöglichkeiten diskutiert. Hierbei wurden mit Hilfe erster städtebaulicher Entwürfe verschiedenen Varianten diskutiert. Verschiedene Erschließungsmöglichkeiten für die Wohngebäude wurden vorgestellt. Die Erschließung über 3 Stichstraßen war eine mögliche Variante. Allerdings führt diese, wenn sie mit einem kleinen Wendehammer für PKW ausgeführt wird dazu, dass entlang der Rigistraße Müllaufstellplätze eingeplant werden müssen. Hierbei besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Mulden und Rigolen, die der Straßenentwässerung dienen, zugestellt werden. Eine ähnliche Variante sind Stichstraßen mit einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge. Die Entsorger würden zu den Wohngebäuden fahren und entsorgen. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs und einer hohen Versiegelung wurde diese Variante ebenso verworfen.

Im Ergebnis einer ersten Altlastenerkundung konnte die Lage und das Vorhandensein von Bauschutt im Baugrund bestätigt werden. Somit wurde auch die Variante der 3 Baureihen ausgeschlossen. Man beschränkte sich auf 2 Baureihen, wobei die genaue Abgrenzung der Kippkante und die daraus resultierenden Maßnahmen ermittelt werden mussten. Planungsziel war es, 2 Baureihen mit Baugrundstücken mit einer Größe von ca. 550 m² zu planen. Um die Mulden und Rigolen für die Straßenentwässerung voll leistungsfähig zu erhalten, wurde eine Ringstraße mit einem großzügigen Straßenraum von 10 m vorgesehen. Entlang dieser Straße sollen die Entwässerungsanlagen vorgesehen werden. Diese Variante hat einen weiteren Vorteil, sie berücksichtigt die Ergänzung des Wohngebietes in westlicher Richtung (Rigistraße IV) über eine künftig von beiden genutzte Zufahrtsstraße. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht diese Erweiterung vor.

Insgesamt ist die vorliegende Planung die Vorzugsvariante. Bei der Durchführung der Planung wird eine Altlastenfläche beseitigt und ein Bereich in der Gemeinde städtebaulich geordnet und einer Wohnnutzung zugeführt.

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 21P „Rigistraße III", beigelegt.

Panketal, den 29.10.2020

Bürgermeister
M. Wonke