

Gemeinde Panketal



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“

Begründung zur Planzeichnung mit Textfestsetzungen Anlage 2 zum Durchführungsvertrag

Satzungsfassung

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan 26 P gilt in Verbindung mit
dem Vorhaben- und Erschließungsplan 26 P und
dem dazugehörigen Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB

Stand: 16.05.2019 / Satzungsfassung

Bearbeitung: FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft

für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH



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	8
1.8	Gewerbeimmissionen	9
1.9	Altlasten.....	9
1.10	Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz	9
2	Vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und übergeordnete Planungen	9
2.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	9
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	10
2.3	Vorhandenes Planungsrecht.....	11
2.4	Weitere relevante Rechtsvorschriften.....	11
3	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes	12
3.1	Bauplanungsrechtliche Zuständigkeit	12
3.2	Planungsverfahren (§ 13a BauGB)	12
3.3	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)	12
3.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13
3.5	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) gem. § 4a Abs. 3 BauGB.....	13
4	Planinhalte.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB).....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
4.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO).....	18
4.4	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	18



4.5	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	19
4.6	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	19
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	21
	Passive Schallschutzmaßnahmen	21
4.8	Örtliche Bauvorschriften	23
4.9	Hinweise ohne Festsetzungscharakter	23
	Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung	23
	Versorgung mit Gas / Fernwärme, Stromversorgung	23
	Telekommunikation	23
	Niederschlagswasserbeseitigung	23
	Grundwasser	24
	Hochwasserschutz	24
	Schutz von Fließgewässern	25
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	26
5.1	Geltungsbereich	26
5.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	26
5.3	Auswirkungen auf Belange Wasser	26
5.4	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26
6	Flächenbilanz	28
7	Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB.....	28
7.1	Schutzgüterbetrachtung	28
7.2	Ökologische Baubegleitung	29
7.3	Verwendete Unterlagen und Fachgutachten	30
8	Durchführungsvertrag	30



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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

II. Vorbemerkung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Im vorliegenden Fall kommt das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. Die Voraussetzungen zur Anwendung liegen wie nachfolgend dargelegt vor:

- Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung von innerörtlichen Teilflächen durch die Schaffung neuer Wohnbebauung. Damit wird dem Bedarf an innerörtlicher Wohnbebauung in der Gemeinde Panketal Rechnung getragen (§ 13a Abs. 2 BauGB)
- Die maximal zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². 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 m² zum Tragen.
- Die Durchführung einer überschlägigen Prüfung der Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien ist damit nicht erforderlich.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Im Rahmen einer Vorprüfung erfolgten dennoch umfängliche umweltrelevante Untersuchungen sowie ein Scoping-Termin am 5. November 2018 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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte durch die Gemeinde Panketal als Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) i.V.m. 13 a BauGB als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Der Bauherr Dr.-Ing. Michael Czyborra beabsichtigt die Errichtung zweier Wohn- und Geschäftsgebäude auf dem Grundstück Schönower Straße 106 in Panketal. Mit der Umsetzung der Planung ist die Ergänzung des bereits umgesetzten kleinen Zentrums am S-Bahnhof Zepernick mit Wohnungen und einer Unterlagerung mit Geschäften und Dienstleistungsangeboten vorgesehen.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die folgenden Ausgangspunkte initiiert:

- Nutzung einer innerörtlichen, bereits teilweise bebauten Fläche,
- Schaffung weiterer innerörtlicher, zentrumsnaher Wohnangebote,
- Befriedigung der Nachfrage an neuwertigen innerörtlichen, nachfragegerechten und generationenübergreifenden Wohn- und Ladenangeboten.

Geplant wird der Neubau zweier Wohn- und Gewerbegebäudes mit insgesamt 67 Wohneinheiten und 18 Gewerbeeinheiten. Das Grundstück ist 5.508 qm groß. Zurzeit stehen auf dem Grundstück mehrere einzelne Gebäude, deren Abriss geplant ist. Der Neubau ist ein dreigeschossiger Baukörper mit Staffelgeschoss. Es ergeben sich bei den zwei Bauteilen drei Haupteingänge (erster baulicher Rettungsweg; zweiter Rettungsweg über Anleitern durch die Feuerwehr). Die Hoffläche bietet Platz für Zuwegungen, erdgeschossige Terrassenflächen, Fahrradabstellplätze, Spielplatzflächen und Aufstellplätze für Mülltonnen. Die Erschließung (Energie, Wasser, Verkehr) ist über das angrenzende Straßenland gesichert. Die Traufhöhen der Nachbarbebauung werden aufgenommen. Nur das Staffelgeschoß überragt die Traufhöhe des Rathauses.

1.2 Erfordernis der Planung

Der vorhabenbezogene 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.

Im Umkreis des Plangebietes plant die Gemeinde den öffentlichen Raum von der angrenzenden S-Bahnstation bis zur Panke weiter aufzuwerten. Gleichzeitig soll die bisher unbefriedigende Kreuzung der Straße Am Amtshaus zur Schönower Straße angepasst werden.

1.3 Planungsalternativen und Alternativstandorte

Das Areal erfüllt hinsichtlich der Anforderungen an den Standort für ein innerstädtisches Projekt zur Schaffung eines zentrumsnahen Wohnangebotes und einer angemessenen Ergänzung von Laden- und Geschäftsräumen alle notwendigen und erforderlichen Voraussetzungen.

In der Gemeinde Panketal Ortsteil Zepernick finden sich derzeit keine weiteren Freiflächen, die lagegemäß für die Schaffung von zentrumsnahe 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.

1.4 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 0,79 ha. Das Plangebiet befindet sich im kleinen Ortszentrum Zepernicks gegenüber dem Rathaus der Gemeinde Panketal und angrenzend an die Panke.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Kitastandort begrenzt. Westlich der Panke verläuft eine Rad- und Fußwegeverbindung.

Südöstlich der Schönower Straße befinden sich kleinteilige Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 1: Darstellung des Planbereichs des Bebauungsplanes als Bestandsplan



Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Flurstück - Nr.	
1039, 4091, 4092, 4094, 4096, 4098, 4099, 4101, 4103.	vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
1035, 1037, 1038, 1668, 1673, 4093, 4095	teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

1.5 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich das ehemalige Ausflugslokal „Pankschloss“, das seit vielen Jahren leer steht. Neben dem Hauptgebäude des ehemaligen Lokals an der Kreuzung Am Amtshaus / Schönower Straße befinden sich mehrere kleine Nebengebäude auf dem Grundstück. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist verwildert und mit Vegetation überwachsen. Das gesamte Grundstück ist seit langer Zeit ungenutzt.



1.6 Erschließungskonzept

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen. Die Zufahrt erfolgt derzeit über die Schönower Straße. Deren Kapazität ist nicht ausreichend, um die zusätzlich entstehenden Verkehre aufzunehmen, so dass eine zweite Zufahrt von der Straße Am Amtshaus geplant ist.

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

Im Bereich der Straße Am Amtshaus liegen wichtige Busverbindungen für den innerörtlichen und regionalen Verkehr. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich zudem der S-Bahnhof Zepernick.

Im Bereich der Brücke über die Panke erfolgt eine Verengung der Verkehrsfläche der Schönower Straße. Hier sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit einer breiteren und einheitlichen Verkehrsfläche als Angebotsplanung vor. Für die mögliche Erweiterung der Brücke insbesondere für Fußgänger ist eine Genehmigung und Abstimmung durch die Gemeinde mit der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Es ist nachgewiesen, dass keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die bestehende Verkehrssituation durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind (siehe Verkehrsgutachten für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin; 20.11.2018)

Der ruhende Verkehr wird über die im Bebauungsplan vorgesehene Tiefgarage und eine Stellplatzanlage organisiert, was einen wesentlichen Vorteil gegenüber Stellplätzen außerhalb bzw. im Straßenraum, gerade hinsichtlich An- und Abfahrtsverkehr darstellt.



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 (schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, Gesellschaft für Immissionsschutz; Kaiserslautern, 20.11.2018).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung kein Baugebietstyp gemäß der BauNVO festgesetzt. Die Orientierungswerte können also nur in Analogie zu einem der in der DIN 18005 aufgeführten Baugebiete angewandt werden. Der Charakter der Nutzungen des Vorhabens entspricht mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe am ehesten dem Gebietscharakter von Mischgebieten. Dies deckt sich auch mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der für das Plangebiet eine gemischte Baufläche darstellt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden daher die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete herangezogen.

Freie Schallausbreitung

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet werden im Tagzeitraum entlang der Schönower Straße im südwestlichen Teil des Plangebiets innerhalb der Baufenster in 4 bis 12 m über Grund Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 67 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert nach DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird um rund 7 dB(A) überschritten. Ab dem zweiten Baufenster im Norden, in rund 70 m Entfernung zur Straßenachse, wird der Orientierungswert nach DIN 18005 eingehalten. Im östlichen, dem der Bahnstrecke zugewandten, Teil betragen die Verkehrslärmeinwirkungen in 4 m bis 12 m über Grund bis zu 58 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten wird um rund 2 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden bei freier Schallausbreitung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebiets Verkehrslärmeinwirkungen in 4 bis 12 m über Grund zwischen 56 dB(A) in dem der Bahnstrecke zugewandten Teil im Osten und bis zu 64 dB(A) an der Schönower Straße im Südwesten prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten in der Nacht von 50 dB(A) wird im gesamten Plangebiet bei freier Schallausbreitung überschritten.

Mit Bebauung

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper wird im Tagzeitraum am nördlichen, geplanten Gebäude der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) um mindestens 4 dB(A) unterschritten. Innerhalb des Plangebiets werden auf der der straßen- und bahnabgewandten Seite der geplanten Gebäude Freibereiche auf dem Niveau zwischen den Orientierungswerten von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten erreicht. An den der straßen- und bahnabgewandten Gebäudefassaden des südlichen, geplanten Gebäudes werden Beurteilungspegel berechnet, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) unterschreiten. An den der Schönower Straße zugewandten Gebäudefassaden des südlichen, geplanten Gebäudes werden Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 66 dB(A) im lautesten Geschoss berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird an diesem Fassadenabschnitt um bis zu 6 dB(A) überschritten. An den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden des westlichsten Gebäudeteils betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 64 dB(A) im lautesten Geschoss. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen wird um rund 4 dB(A) überschritten.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) an allen der Schönower Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. An den der Lärmquellen abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten.



Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete, insbesondere im Nachtzeitraum, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Schönower Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden empfohlen, die von Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete im Tag- und im Nachtzeitraum betroffen sind.

1.8 Gewerbeimmissionen

Gewerbeimmissionen sind aus dem derzeitigen Bestand nicht abzuleiten. Relevante Gewerbebetriebe liegen nicht im Umkreis der Liegenschaft.

1.9 Altlasten

Auf Basis einer durchgeführten orientierenden abfallrechtlichen Überprüfung wurden keine Hinweise gefunden, die einen Altlastenverdacht begründen.

1.10 Naturräumliche Gegebenheiten, Artenschutz

Im südlichen Teil des ca. 0,8 ha großen Plangebietes befinden sich derzeit ungenutzte Gebäude des ehemaligen Ausflugslokales „Pankschloss“. Der Rest des Gebietes ist eine parkartige, aber stark verwilderte Fläche mit überwiegendem Altbaumbestand.

Die Panke bildet die westliche Grenze des Geltungsbereiches.

Entlang des Straßenraumes stehen vereinzelt Straßenbäume.

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.

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 vorgesehenen 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 stellt das Plangebiet als weitestgehend Gemischte Baufläche dar. Das Vorhaben wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick, vom 15.09.2000, ohne Maßstab



Im Rahmen der aktuellen Überplanung des FNPs stellt auch der derzeitige 2. Entwurf zum FNP keinen planungsrechtlichen Widerspruch zum geplanten Bauvorhaben dar.

Abbildung 3: Auszug aus dem 2. Entwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick, Stand 09/2018, ohne Maßstab





2.3 Vorhandenes Planungsrecht

Die Vorhabenfläche ist bislang unbeplant. Nach Aussage der Unteren Bauaufsichtsbehörde (Schreiben v. 25. April 2018) fügt sich das geplante Vorhaben gem. § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung ein. Zudem sind noch weitere Aspekte zu berücksichtigen, die nicht in einem Bauantragsverfahren bewältigt werden können, da in diesem Rahmen keine Abwägung verschiedener Belange unter- und gegeneinander möglich ist. Somit ist die Erarbeitung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

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 Denkmalbereich oder in der Umgebung eines Denkmals.

Das Pankschloss steht dementsprechend nicht unter Denkmalschutz. Eine Beantragung einer Unterschutzstellung durch die Gemeinde des ehemaligen Pankschlosses als „sonstige erhaltenswerte Bausubstanz“ ist auf Grund des ruinösen Bauzustandes, eines fehlenden Nutzers und Nutzungskonzeptes sowie der Tatsache, dass ein Ausflugslokal einschließlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung an dieser Stelle nicht möglich und gewollt ist, nicht erfolgt.

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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ sind nicht Bestandteil der Verbotskriterien der Zone III B und III A dieser Verordnung und somit umsetzbar. Die Vorgaben der Verordnung sind in der Bauausführung zu beachten.

Mit der geplanten Trogbaugrube für die Umsetzung der Tiefbauarbeiten wird die Gefahr einer Beeinträchtigung der Standsicherheit benachbarter Bauwerke stark reduziert. Die Trogbaugrube wird nach den erforderlichen Tiefbauarbeiten zurückgebaut und somit aus dem Grundwasserkörper entfernt. Die im Grundwasser liegende Tiefgarage besitzt nur einen marginalen Einfluss auf das Strömungsverhalten im Grundwasserleiter und beeinträchtigt den Trink- und Grundwasserschutz dadurch nur geringfügig. In jedem Fall wird die Durchführung einer Beweissicherung der Bauwerke und das Einrichten von Beobachtungspegeln empfohlen.

Das in einer Entfernung von ca. 1 km befindliche Wasserwerk Panketal gewinnt das Rohwasser aus einem tiefer liegenden GWLK. Es ist somit nicht davon auszugehen, dass durch die lokale Grundwasserabsenkung eine Beeinträchtigung der Rohwasserqualität zu besorgen ist.

Die durch den Eingriff in das Wasserschutzgebiet verursachte geringfügige Beeinträchtigung (Einbringen eines Strömungshindernisses, Verringerung der Grundwasserneubildung) kann in Hinblick auf eine nachhaltige Ressourcennutzung (Überwachung der Wasserqualität und -quantität) durch die Errichtung einer Grundwassermessstelle kompensiert werden.¹

¹ Dr. Marx Ingenieure GmbH / Hydrologische Einschätzung / 08.03.2019



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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“.

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 m² - kann die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen. Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 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 werden jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Panketal hat am 23.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 29.06.2018 im Amtsblatt Nr. 8 der Gemeinde Panketal.

Im Rahmen der Beschlusslage lag das immer noch gültige Baukonzept vor. In Ableitung erfolgten diesbezügliche Rahmenbedingungen zum Inhalt des Bebauungsplanes mit folgenden Aspekten:

- a) Mischgebiet / Gewerbeflächenanteil mind. 20 %
- b) Stellplätze in Tiefgarage - Zufahrt von Schönower Straße
- c) Erhalt der wesentlichen markanten Großbäume an der Panke
- d) Traufhöhe wie Rathaus, Ausnahme: Bebauung an der Schönower Straße (hier: möglich: + 1 (als Staffelgeschoss ggü. Rathausbau)
- e) gegliederte Fassade entlang der Straße am Amtshaus
- f) Aufweitung des Einmündungsbereiches Schönower Straße und Straße Am Amtshaus durch Flächenerwerb zugunsten der Gemeinde Panketal
- g) Festsetzung der GRZ auf max. 0,42
- h) zwei Baufelder entlang der Straße Am Amtshaus
- i) Baumpflanzungen straßenbegleitend entlang der Straße Am Amtshaus.

Der Planentwurf einschließlich seiner Festsetzungen folgt den Intentionen des Ausstellungsbeschlusses, wobei bestimmte Punkte im Entwurf zum Bebauungsplan rechtlich korrigiert oder angepasst werden mussten. Der Gemeindebeschluss im Punkt MI ist nicht zu ändern, da in der Begründung zum Plan dargelegt wird, dass die Vorgabe der Gemeinde inhaltlich umgesetzt wird.

Die Rahmenbedingungen des Aufstellungsbeschlusses werden wie folgt berücksichtigt.

zu:



- a) Eine Festsetzung „Mischgebiet“ mit einem festgesetzten Gewerbeanteil von 20 % ist nicht aus der BauNVO ableitbar und somit planungsrechtlich nicht umsetzbar. Im Ergebnis wird kein Baugebiet nach BauNVO festgesetzt sondern konkret der Vorhabenplan mit seinen geplanten Nutzungen umgesetzt und festgesetzt und durch den Durchführungsvertrag gesichert.
- b) Im Ergebnis wird eine zweite Zufahrt im Bereich der Straße Am Amtshaus eingerichtet da die Zufahrt von der Schönower Straße nicht ausreichend war und der Verkehr nur so abgewickelt werden kann (ein diesbezügliches Verkehrsgutachten liegt vor)
- c) Im Ergebnis wird eine Erhaltungsfläche zum Schutz der Bäume ausgewiesen
- d) wird umgesetzt und eingehalten
- e) wird umgesetzt und eingehalten
- f) wird umgesetzt und eingehalten
- g) Im Ergebnis der Abstimmung erfolgt keine Festsetzung einer GRZ, es gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit den unveränderten Aussagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses
- h) wird umgesetzt und eingehalten
- i) wird umgesetzt und eingehalten, die öffentliche Verkehrsfläche wird aber nicht weiter bestimmt, es liegt dementsprechend eine Selbstbindung der Gemeinde vor.

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

Die Gemeinde Panketal hat in ihrer Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 mit dem Aufstellungsbeschluss den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Auf Grundlage des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 14.12.2018 bis 21.1.2019.

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 Gemeinderatssitzung am 23.04.2018 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 erfolgt im Zeitraum vom 14.12.2018 bis 21.1.2019 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage des Entwurfs zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ ortsüblich.



4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB)

Zulässige Nutzungen

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ setzt kein Bau-gebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) fest.

Die Festsetzungen erfolgen in Abhängigkeit zum Vorhaben- und Erschließungsplan. In entsprechender Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet. Der VEP wird bindender Satzungsbestandteil. Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässige Änderungen eines Durchführungsvertrages sind im Einvernehmen zwischen Vorhabenträger und Gemeinderat möglich. Sollten sich eine Änderung als sinnvoll erweisen, muss nicht der Bebauungsplan durch entsprechend aufwendiges Verfahren geändert werden, sondern es genügt der Austausch des VEP als Anlage zum Durchführungsvertrag.

Um den Charakter des innerörtlichen Quartiers nicht zu beeinträchtigen bzw. negativ zu beeinflussen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, großflächiger Einzelhandel sowie störende Gewerbebetriebe oder Vergnügungsstätten generell nicht zulässig. Die vorgenannten Einrichtungen könnten je nach Größe die benachbarten Wohnnutzungen stören.

Wesentliche und übergeordnete Regelungen finden sich so im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als maximal zulässigem rechtlichem Nutzungsrahmen. Das Plangebiet wird unterteilt in Teilbereiche (TB1, TB2 und TB3).

Die Obergrenzen der Gesamtgrößen der Einzelhandelsbetriebe sowie der Schank- und Speisewirtschaften dient der Sicherung eines angemessenen Wohnumfeldes als auch der Einschränkung hinsichtlich eines nicht zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes.

Die Lage und Zulässigkeit der Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze wird durch gesonderte Festsetzungen ergänzt.

Um eine größtmögliche Flexibilität für Nutzungen im 1., 2. oder 3.OG zu haben, wird die Zulässigkeit von Wohnungen um wohnverträgliche Gewerbenutzung in TB 1-3 ergänzt

4.1.1 Teilbereich 1 „Wohn- und Geschäftsgebäude“

„Der TB1 „Wohn- und Geschäftsgebäude“ dient der Unterbringung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur und sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen. Zulässig sind:

Im EG Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtgröße von 480 m² (GF); Schank- und Speisewirtschaften mit einer Gesamtgröße von 150 m² (GF) sowie Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe,

Im 1.OG bis 3.OG: Wohnungen und wohnverträgliche Gewerbenutzung, sowie Tiefgaragen“

Festsetzung Nr. 1



4.1.2 Teilbereich 2 „Wohn- und Geschäftsgebäude“

„Der TB2 „Wohn- und Geschäftsgebäude“ dient der Unterbringung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur und sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen. Zulässig sind:

Im EG Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtgröße von 295 m² (GF) sowie Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe, im 1.OG bis 2.OG: Wohnungen und wohnverträgliche Gewerbenutzung, sowie Tiefgaragen“

Festsetzung Nr. 2

4.1.3 Teilbereich 3 „Wohn- und Geschäftsgebäude“

„Der TB3 „Wohn- und Geschäftsgebäude“ dient der Unterbringung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie der dazugehörigen Versorgungsinfrastruktur und sonstigen nutzungsbezogenen Nebenanlagen. Zulässig sind:

Im EG Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtgröße von 45 m² (GF) sowie Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen, im 1.OG bis 2.OG: Wohnungen und wohnverträgliche Gewerbenutzung, Tiefgaragen, Stellplätze sowie ein Garagengebäude“

Festsetzung Nr. 3

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

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

Das zulässige Nutzungsmaß leitet sich aus dem Baufenster ab, innerhalb dessen das geplante Vorhaben realisiert werden soll. Die textliche Festsetzung lautet wie folgt:

„Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.“

Festsetzung Nr. 4

Daraus ergibt sich rechnerisch eine maximale zulässige Grundfläche von 3.003 m². Die rechnerische GRZ des Vorhabens gemäßen dem Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 0,427.

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht einer rechnerisch möglichen GRZ von 0,55. Damit wäre die Obergrenze von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für mit dem Vorhaben vergleichbare Mischgebiete (MI) und von 0,8 für ebenfalls mit dem Vorhaben vergleichbare Urbane Gebiete (MU) deutlich unterschritten.



Werden die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO benannten Anlagen in die Berechnung der GRZ, die mit dem Vorhaben realisiert werden sollen, mit einbezogen, beträgt die rechnerische GRZ 0,77. Im Bebauungsplan wird daher textlich festgesetzt:

„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

Festsetzung Nr. 5

Die relativ hohe Inanspruchnahme des Baugebiets durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen ergibt sich insbesondere aus der Gestaltung der Flächen zwischen den Baukörpern einerseits und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche andererseits. Diese Flächen sollen gepflastert und damit vollständig versiegelt werden sowie darüber hinaus für die Allgemeinheit zugänglich sein.

Desweiteren lässt sich der höhere Grad der Überbauung durch seine städtebauliche Lage ableiten. Als Ergänzung zum Rathausbereich 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 kleine Zentrum und ist einer Außenentwicklung vorzuziehen. Durch die Panke besteht eine städtebauliche Zäsur, so dass keine städtebaulichen Spannungen zu den angrenzenden Siedlungsbereichen abzuleiten sind.

4.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 und BauNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine GFZ festgesetzt. Die rechnerische GFZ des Vorhabens gemäßen dem Vorhaben- und Erschließungsplan beträgt 1,61. Damit wäre die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für mit dem Vorhaben vergleichbare Mischgebiete (MI) überschritten. Die Obergrenze von 3,0 für ebenfalls mit dem Vorhaben vergleichbare Urbane Gebiete (MU) wäre dagegen deutlich unterschritten.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind die Festsetzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans allerdings nicht an die Bestimmungen der BauNVO gebunden. Eine Überschreitung der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ist ohnehin gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Im konkreten Fall rechtfertigt die zentrale Lage im verdichteten Ortszentrum Zepernick eine höhere bauliche Dichte.

Das Vorhaben stellt zudem eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Da in Zepernick nur noch wenige andere Flächen zur Innenentwicklung zur Verfügung stehen, wird mit dem Vorhaben deshalb auch eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich verhindert.

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

Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb für die Plangebietsteile TB 1, TB 2 und TB 3 durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In Anlehnung an die benachbarte Bebauung des Rathauses lassen sich folgende Höhen als baulicher Rahmen ableiten und werden wie folgt festgesetzt.



„Im Plangebiet wird eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb für die Plangebietsteile TB 1, TB 2 und TB 3 durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Zulässig sind:

im TB 1

- IV Vollgeschosse
- In den mit "I" gekennzeichneten Bauflächen sind Vordächer oberhalb des EG im Sinne einer Arkade sowie Balkone ab einer lichten Höhe von 3,5 m über dem Gehweg zulässig.

im TB 2

- III Vollgeschosse
- In den mit "I" gekennzeichneten Bauflächen sind Vordächer oberhalb des EG im Sinne einer Arkade sowie Balkone ab einer lichten Höhe von 3,5 m über dem Gehweg zulässig.

im TB 3

- III Vollgeschosse
- In den mit "I" gekennzeichneten Bauflächen sind Vordächer oberhalb des EG im Sinne einer Arkade sowie Balkone ab einer lichten Höhe von 3,5 m über dem Gehweg zulässig.
- In den mit "A-B-C-D" gekennzeichneten Bauflächen ist das EG im Sinne einer Arkade und für eine Stellplatzanlage freizuhalten. Ein zweites und drittes Obergeschoss im Sinne von zwei Vollgeschossen sind zulässig“.

Festsetzung Nr. 6

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

„Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planeinschrieb mittels Baugrenzen festgesetzt.“

Festsetzung Nr. 7

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 Baugrenzen überschreiten die eigentlichen Hauptbaukörper und garantieren somit auch die Umsetzbarkeit von Wandvorsprüngen wie Vordächer und Balkone.

4.2.5 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 1 BauNVO)

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Es gilt die überbaubare Grundstücksfläche sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan. Die gewählte Bauweise entspricht einer abweichenden Bauweise, in dieser können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und die Länge der Gebäude darf größer 50 m betragen. Durch die längeren Baufronten kann eine stadtgestalterisch verträgliche Schallschutzlösung umgesetzt werden. Die gewählte Baulänge der Baukörper korrespondiert mit dem gegenüberliegenden Rathausbau.



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

4.3.1 Nebenanlagen

„Flächen für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Festsetzung Nr. 8

4.3.2 Oberirdische Garagen

„Oberirdische Garagen sind ausschließlich in der mit dem Planzeichen 15.3 i.V. mit „Ga“ gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).“

Festsetzung Nr. 9

Die Garage dient als Ersatzstandort zu Gunsten der Stadtverwaltung Panketal. Die Fläche ist durch das GFL 2 erschlossen und somit zugänglich. Die Sicherung erfolgt ebenfalls über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan.

4.3.3 Oberirdische Stellplätze

„Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in der mit dem Planzeichen 15.3 i.V. mit „Stpl“ gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).“

Festsetzung Nr. 10

4.3.4 Unterirdische Tiefgaragen

„Unterirdische Tiefgaragen sind innerhalb der gekennzeichneten bebaubaren Grundstücksflächen und in den mit Planzeichen 15.3 i.V. mit „TGr“ gekennzeichneten Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).“

Festsetzung Nr. 11

4.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.4.1 öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

„Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

Festsetzung Nr. 12

Die Planung des Straßenausbaus als auch der Erhalt oder die Neupflanzung von Straßenbäumen obliegt der Planungshoheit der zuständigen Planungsbehörde.



„Im Bereich des Planzeichens 6.4 „Einfahrtbereich“ der PlanZV sind Zufahrten zum Baugrundstück zulässig und zu erstellen.“

Festsetzung Nr. 13

Die Grundstückneubildung einschließlich Neuvermessung zu Gunsten der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht die Anpassung der Kreuzung Schönower Straße und Straße Am Amtshaus. Hierdurch kann eine orthogonale Einfädelung erfolgen und der Raum für Fußgänger wird optimiert.

4.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFL 1

Die Festsetzung dient der Sicherung einer vorhandenen Leitung in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

„Die im zeichnerischen Teil mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers festgesetzt. Dem Nutzungsberechtigten Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsträger wird das Recht eingeräumt, die mit GFL 1 gekennzeichneten Flächen zu begehen, mit Kraftfahrzeugen zu befahren sowie die Entsorgungsleitung (Regenwasser) unterirdisch zu sichern, verlegen und zu betreiben. Eine Überbauung ist nur nach Abstimmung mit dem Berechtigten zulässig.“

Festsetzung Nr. 14

GFL 2

Die Festsetzung dient der Sicherung der Zugänglichkeiten eines Garagenbaus zu Gunsten der Gemeinde Panketal als Ersatzstandort zur Sicherung der notwendigen nördlichen Zufahrt der Liegenschaft.

„Die im zeichnerischen Teil mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen werden als Flächen zugunsten der Gemeindeverwaltung Panketal und der Anlieger festgesetzt.“

Festsetzung Nr. 15

Die Fläche überlappt die gekennzeichnete Fläche für Garagen zu Gunsten der Stadtverwaltung Panketal und sichert dementsprechend die Zugänglichkeit der Garage als auch deren Erschließung durch eine technische Erschließung.

4.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.6.1 Begrünung privater Grundstücksflächen

Auf den Grundstücken sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, flächig und intensiv gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzenwahl hat mit standortgerechten Baum-, Strauch- und Stauden-Arten/-Sorten zu erfolgen.

4.6.2 Dachbegrünung

„Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen oder Belichtungsflächen auf dem Dach und für Vordächer im Bereich der Erdgeschosszone.“

Festsetzung Nr. 16



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

4.6.3 Pflanzbindung

„In der mit Pflanzbindung gekennzeichneten Fläche (E), sind die vorhanden Bäume und mindestens 20 Sträucher zu erhalten und zu pflegen, bzw. bei Wegfall durch artengleiche Neupflanzungen zu ersetzen.“

Festsetzung Nr. 17

Eine Beseitigung von Vegetationsstrukturen wie Gebüsch und Bäumen ist nur außerhalb der Vegetationszeit zulässig.

Die Bäume sollten auch aus Sicht der Gewässerunterhaltung so weit wie möglich erhalten bleiben. Durch die Beschattung wird der Pflanzenaufwuchs in der Panke verhindert und die Unterhaltung erleichtert.

Die Erhaltungsfläche bezieht auch Flächen der Liegenschaft der Panke ein und zielt damit auf eine gewisse Selbstbindung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Barnim und des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ zum Schutz der vorhandenen Gehölze entlang der Panke.

„Innerhalb der mit „E“ gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines naturnahen Spielplatzes auf den privaten Flächen zulässig.“

Festsetzung Nr. 18

4.6.4 Artenschutz

Erstellung neuer Nist- und Nestplätze

„Im Plangebiet sind 4 Fledermauskästen sowie 9 Ersatz-Niststätten (3 Halbhöhlenbrüterkästen, 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Starenhöhlen) an geeigneten Standorten anzubringen.“

Festsetzung Nr. 19

Die Maßnahme dient als Ersatzmaßnahme für den Wegfall von potenziellen Nist- und Nestplätzen in Bäumen und leerstehenden Gebäuden.

Renaturierung und Strukturanreicherung des Uferbereiches

Das Vorhaben hat einen Einfluss auf den Schutzzweck des Wasserschutzgebietes Zepernick so dass der Trinkwasser- bzw. Grundwasserschutz geringfügig beeinträchtigt wird. Als Ausgleich ist eine Ausgleichzahlung an GEK Panke-Fond zu leisten.



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

4.7.1 Emissionen – Immissionen

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

Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen: An den der Schönower Straße zugewandten Gebäudefassaden des südlichen, geplanten Gebäudes werden im Tagzeitraum Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu 66 dB(A) oberhalb des Erdgeschosses berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) wird an diesem Fassadenabschnitt ab dem 1.Obergeschoss um bis zu 6 dB(A) überschritten. Im Erdgeschoss dieser Fassade wird der Orientierungswert der DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) überschritten. An den der Bahnstrecke zugewandten Fassaden des südlichen Gebäudekörpers betragen die Verkehrslärmeinwirkungen bis zu 65 dB(A) im 3.Obergeschoss. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen wird um rund 5 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A) in nahezu allen Geschossen der der Schönower Straße und der Bahnstrecke zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude überschritten. An den der Lärmquellen abgewandten Fassaden wird der Orientierungswert eingehalten.

An den Fassadenabschnitten, an denen der Orientierungswert für Mischgebiete überschritten wird, ist die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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).

Da die Geräuscheinwirkungen durch den Schienenverkehr im Tag- und im Nachtzeitraum maßgeblich durch Güterzüge bestimmt werden, erfolgt in Bezug auf die Schienenverkehrsgeräusche keine pauschale Minderung des Beurteilungspegels. Bezogen auf den Gewerbelärm wird nach DIN 4109-2 im Regelfall als „maßgeblicher Außenlärmpegel“ der nach der TA Lärm für die jeweilige Gebietskategorie geltende Tag-Immissionsrichtwert angesetzt.

Für die im Bebauungsplan analog zu einem Mischgebiet vorgesehene Nutzung wird der Tag-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) herangezogen. Bezogen auf die Nacht 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. Als maximal zu erwartender Nacht-Beurteilungspegel wird der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) herangezogen.

Von den Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren



abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Festsetzung passiver Schallschutz

„In dem mit Planzeichen 15.6 der PlanZV gekennzeichneten Bereich gilt: Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

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

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

In Schlafräumen (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel ($20 \text{ m}^3/\text{h}$ pro Person) während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen gemäß DIN 4109 müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.“

Festsetzung Nr. 20

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

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die betroffenen Baugrenzen sind in der Abbildung „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Planzeichnung) zur Festsetzung gekennzeichnet.



Hinweise zu weiteren Maßnahmen

Balkonbrüstungen: Der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV von 64 dB(A), der bezogen auf Mischgebiete beim Neubau oder der wesentlichen Änderung einer Straße die Grenze zur schädlichen Umwelteinwirkung durch Verkehrslärm kennzeichnet, wird geringfügig überschritten. Wenn an diesen Fassaden Außenwohnbereiche (Balkone) angeordnet werden sollen, können die Verkehrslärmpegel in diesen Außenwohnbereichen durch Maßnahmen an den Balkonen, wie z.B. geschlossene Balkonbrüstungen, auf verträgliche Werte gemindert werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 BbgBO wurden keine Festsetzungen zu Dachform, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, Außenantennen sowie Einfriedungen vorgenommen. Hier gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des dazugehörigen Durchführungsvertrags.

Denkmalpflegerische Aspekte sind nicht ableitbar oder zu berücksichtigen.

4.9 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

4.9.1 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung

Das Grundstück verfügt derzeit über keinen Grundstücksanschluss für Schmutzwasser

Schmutzwasserkanäle des Eigenbetriebs Kommunalservice Panketal liegen in der angrenzenden Schönower Straße. Geplant ist ein diesbezüglicher direkter Anschluss.

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.

4.9.2 Entwässerung, Grundwasser, Regenwasserableitung, Hochwasserschutz

Niederschlagswasserbeseitigung

Da eine Versickerung des Regenwassers auf Grund der zu erwartenden Grundwasserstände nicht möglich ist und eine Direkteinleitung des Regenwassers in die Panke ausgeschlossen wurde, soll das Regenwasser in den auf dem Grundstück im nordöstlichen Bereich befindlichen öffentlichen Regenwasserkanal (GFL1) eingeleitet werden.

Für das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8.300 m² ergibt sich eine GRZ von 0,42. Die aktuell versiegelte Fläche beträgt 693 m² (Gebäude) zzgl. weiterer 392 m² Bewegungsflächen. Der aktuelle



Versiegelungsgrad beläuft sich auf überschlägig 13 %, wodurch es bei der geplanten GRZ zu einer Erhöhung des versiegelten Anteils und damit einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt.

Eine Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers ist auf dem Gelände nicht realisierbar und kann die verminderte Grundwasserneubildung nicht vor Ort ausgleichen. Mangels Alternativen ist eine Retention des Regenwassers mit anschließender Indirekteinleitung über den vorhandenen Regenwasserkanal in die Panke vorgesehen ist.

Für den bestehenden Regenwasserkanal wird eine Einleiterlaubnis durch die Gemeinde in Aussicht gestellt. Für diesen Einleitpunkt wurde die Einleitmenge auf 4,00 l/s begrenzt.

Aufgrund der eingeschränkten Ableitungsmöglichkeiten und der begrenzten Flächen ist eine Regenwasserrückhaltung auf dem Grundstück selbst notwendig. Derzeit wird von einem notwendigen Rückhaltevolumen von 48,51 m³ ausgegangen.

Grundwasser

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde durch Fachgutachter im Baugrundgutachten festgestellt, dass Grundwasser während der Bohrarbeiten auf -2.0 m unter Gelände angetroffen wurde. Der Hauptgrundwasserspiegel liegt auf ca. NHN +60.4 m bzw. ca. 2.0 m unter Gelände. Der zeHGW ist auf ca. NHN + 61.6 m d.h. ca. 0.8 m unter Gelände zu erwarten.

Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIA des WSG Zepernick hat Auswirkungen auf z.B. zu verwendende Materialien. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss die Einhaltung der Vorschriften aus dem Trinkwasserschutz nachgewiesen werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ ist die Errichtung eines Gebäudes mit Tiefgarage geplant. Für die Baumaßnahme ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Während der Baumaßnahmen erfolgt eine Ableitung des geförderten Grundwassers in die Panke. Im Vorfeld sind Abstimmungen mit der Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ zur Qualität der Einleitung vorzunehmen. Die Förderung des Grundwassers sollte auf ca. 3 Tage verteilt werden und ist zunächst in ein Sickerbecken von ca. 100 m² und 0,5 m Tiefe einzuleiten. Über das Sickerbecken kann bei einem angenommenen kf-Wert von 5 * 10⁻⁵ m/s (zzgl. Faktor von 0,5) ca. 200 m³/d versickert werden. Die verbleibenden 400 m³/d werden über den Regenwasserkanal der Gemeinde Panketal direkt der Panke zugeführt. Durch das Vorsehen des Sickerbeckens wird zum einen ein Teil des geförderten Grundwassers direkt in den Grundwasserleiter zurückgeführt und zum anderen das geförderte Grundwasser von Schweb- und Sinkstoffen befreit (Vorreinigung). Die letzte Haltung des im Eigentum der Gemeinde befindlichen Regenwasserkanals (Dimension DN300) besitzt ein Gefälle von ca. 1 % und ein Ableitungsvermögen (h/d = 0,7) von ca. 80 l/s. Die Ableitung des Überlaufs aus dem Sickerbecken (400 m³/d = 4,6 l/s) ist damit gewährleistet. Für die Versickerung kann bspw. die in der Planung als Spielplatz bezeichnete Fläche verwendet werden. Die geplante Grundwasserabsenkung und -einleitung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt generell nicht in einem Bereich einer Hochwassergefahrenklassifizierung. Dennoch erfolgt der Hinweis, dass insbesondere Wandöffnungen oder Zufahrten in die Tiefgarage Möglichkeiten des Hochwasserschutzes berücksichtigen sollten und um Gefahren durch Wassereintritt vorzubeugen. Insbesondere die Nähe zur Panke als anliegendes Fließgewässer kann nicht vorhersehbare Ereignisse bedingen.



Schutz von Fließgewässern

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Panke an. Insofern muss sichergestellt sein, dass die Stabilität der Uferbefestigung / Uferböschung weiterhin gewährleistet ist. Es darf keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Veränderung der Wasseranströmung geben.

Die jetzt festgelegte Bauweise des Vorhabens in Trogbauweise führt dazu, dass nur eine geringe Menge Wasser während der Bauphase einzuleiten wäre, damit findet so gut wie keine Grundwasserabsenkung statt. Zur Prüfung der Umströmungsverhältnisse bzw. um das Aufstauen des Grundwassers zu überwachen werden Such- bzw. Pegelprüfbohrungen geplant. Die daraus gewonnen Erkenntnisse werden auch Ableitungen für die Gesamtmaßnahme auf Dauer möglich machen.

Es gilt ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Schutzanspruch und Ausschluss von Hochbauten entlang des Flurstückes der Panke. Der Erstellung von ebenerdigen Stellplätzen im ausgewiesenen Bereich steht nicht im Widerspruch da die Unterhaltung des Fließgewässers ausschließlich von der westlichen Seite erfolgt (Straße Dompromenade). Randstreifen haben besondere Bedeutung zum Schutz der Gewässer vor schädlichen Stoffeinträgen, insofern sind hier geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Wie bereits dargestellt, stellt die erforderliche Trogbaugrube ein Fließhindernis im Grundwasserstrom dar. Die sich durch die erzwungene Umströmung des Hindernisses im Anstrom ergebende Erhöhung des Grundwasserspiegels kann in ihrem Umfang ohne eine umfangreiche Modellierung nicht vorhergesagt werden. Aus diesem Grund sind die Flurabstände an den vorgesehenen Grundwassermesspegel vor und während der Bauzeit zu beobachten und zu dokumentieren.

Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Rückbau der Trogbaugrube vorgesehen. Das anschließend verbleibende Fließhindernis (Tiefgarage) reicht somit lediglich 1,15 bzw. 1,24 m in den Grundwasserkörper hinein. Bezogen auf die gesamte Wassersäule in diesem Bereich (Gesamtiefe ca. 8,0 m) beträgt die lokale Verringerung des Fließquerschnitts unterhalb des Bauwerks somit nur rund 15 % und führt lediglich zu einer marginalen Aufhöhung des Grundwassers im Anstrom des Gebäudekomplexes. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung des Fließverhaltens ist nicht auszugehen.

Vor dem Entfernen des Trogverbaus ist der Grundwasserstand innerhalb des Troges dem außerhalb des Troges anzupassen, um eine lokale Erhöhung der Fließgeschwindigkeit und damit ggf. verbundenen Materialbewegungen während des Rückbaus vorzubeugen. Dies kann durch rechtzeitiges Abschalten der Förderpumpen in Verbindung mit Regenereignissen bzw. durch zusätzliches Versickern von Wasser innerhalb des Troges realisiert werden.

Löschwasser

Eine ausreichende Löschwasserversorgung mit 96m³/h ist seitens der Gemeinde nachgewiesen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird seitens des Katastrophenschutzamtes ein Brandschutzkonzept gefordert.



5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Geltungsbereich

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

5.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ergibt, dass ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrsablauf gewährleistet werden kann. Trotz der Annahme einer eher ungünstigen Verkehrssituation und anhand des in der Prognose ermittelten Aufschlages von 5 % wird der bestehende und prognostizierte Verkehr durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr nicht zusätzlich beeinträchtigt.

Das bedeutet, dass zukünftig sowohl der übergeordnete Verkehr auf den umliegenden Erschließungsstraßen als auch der untergeordnete Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Zusammenfassend zeigt die erstellte Untersuchung², dass nach verkehrsqualitativen Aspekten durch das Bauvorhaben keine Einschränkungen im Verkehrsverlauf zu erwarten sind. Insgesamt wird zukünftig eine leistungsfähige Erschließung des Plangebietes und ein stabiler Verkehrsablauf auf den umliegenden Straßen gewährleistet. Wie bereits unter Pkt. 1.6 erläutert, ist nicht davon auszugehen, dass durch Umsetzung des Geplanten negative Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrssituation entstehen.

5.3 Auswirkungen auf Belange Wasser

Durch die Einbringung einer internen Regenrückhaltung, die Umsetzung von Gründächern, die geplante Bauart sowie die geplanten Prüf- und Überwachungsverfahren sind wesentliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Vor dem Hintergrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ ist es erforderlich eine Überprüfung durchzuführen, ob durch die Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden beziehungsweise ausgelöst werden können.

Hierzu wurden eine entsprechende faunistische Bestandserfassung und ein artenschutzrechtliches Gutachten³ erarbeitet. Im Rahmen der gutachterlichen Tätigkeit wurden Begehungen zur Ersteinschätzung der naturschutzfachlichen Bedeutung und der potentiell artenschutzrechtlich relevanten Arten / Tierartengruppen durchgeführt.

5.4.1 Auswirkungen auf geschützte Arten

Vögel

Bei der Gebietsbegehung hinsichtlich Brutvögel, Reptilien und Amphibien wurden folgende Vogelarten beobachtet: Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Rotkehlchen, Nachtigall und Star.

² Verkehrsgutachten für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH 2018

³ Potential- und Artenschutzrechtlichen Bewertung "Fauna" B-Plan Nr. 26 Panketal, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; K&S – Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten; Berlin/Panketal; 2018



Reptilien- oder Amphibienarten

Es wurden keine Reptilien- oder Amphibienarten entdeckt.

Fledermäuse

In keinem der Gebäude konnten Fledermäuse oder Spuren von Fledermäusen vorgefunden werden. Es wurden zudem auch keine Vogelnester in dem Gebäude festgestellt. Es wurden in der Dämmerungsphase keine Ausflüge beobachtet. Die stationäre Aufzeichnungseinheit (Batcorder), die im Gebäude platziert war, hat keine Aufnahmen aufgezeichnet. Es kann davon ausgegangen werden, dass derzeit keines der Gebäude Fledermäusen als Quartier dient. Bei der Untersuchung der Bäume wurden zwei Baumhöhlenquartiere gefunden, die jedoch zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht besetzt waren. Das eine Quartier wurde in einem Spitzhorn, ein weiteres Quartier wurde in einer Birke vorgefunden.

Im Ergebnis stellt der Fachgutachter zu den betrachteten Arten wie folgt fest:

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sollen berücksichtigt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen.

- (V1) Beseitigung der Vegetationsstrukturen / Fällung von Bäumen nur außerhalb der Vegetationszeit
- (CEF 1) Installation von Fledermauskästen
Bei der Baumkontrolle wurden insgesamt zwei potentiell als Quartier geeignete Baumhöhlen gefunden. Einige Strukturen könnten von verschiedenen Arten genutzt werden. Um geeignete Ersatzhöhlen zur Verfügung zu stellen, sollen Fledermauskästen installiert werden.
- (CEF 2) Installation von Nistkästen für Vögel
Bei der Baumkontrolle wurden insgesamt zwei potentiell als Brutplatz geeignete Baumhöhlen gefunden. Darüber hinaus stellen die ungenutzten Gebäude potentielle Bruthabitate für Gebäudebrüter dar. Einige Strukturen könnten von verschiedenen Arten genutzt werden. Um allen Arten eine geeignete Ersatznisthöhle zur Verfügung zu stellen, sollen Kästen verschiedener Bauart installiert werden.

Das Gebiet wurde drei Mal begangen. Arten welche im Rahmen des speziellen Artenschutzes zu berücksichtigenden sind (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie), wurden nicht gesichtet.

Aufgrund der vorhandenen Habitate bzw. Biotope ist ein Vorkommen für Fledermäuse potentiell möglich. Für alle anderen Arten bzw. Artengruppen des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind keine Habitate vorhanden. In und an den Gebäuden wurden weder Fledermäuse noch deren Quartiere sowie keine Nester von Vögeln gefunden. Bei der Baumkontrolle wurden an zwei Bäume Höhlen gefunden. Keine dieser Höhlen war zum Zeitpunkt der Kontrolle besetzt. Aufgrund der potentiellen Eignung sind sie aber als geschützte Nist- und Ruhestätten anzusehen und unterliegen daher dem Schutz der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Im Untersuchungsgebiet ist mit 17 potentiellen Brutvogelarten zu rechnen. Alle potentiell vorkommenden Arten sind weit verbreitet und unterliegen keiner akuten Gefährdung. Dem Untersuchungsgebiet kann nur eine geringe Wertigkeit bzw. Bedeutung für die Avifauna beigemessen werden.

Bei Einhaltung bzw. Umsetzung der dargestellten Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht erfüllt.



6 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	7.620 m²
davon	
Wasserfläche:	548 m ²
öfftl. Verkehrsfläche:	1.567 m ²
Baugebiet:	5.505 m ²

7 Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB

7.1 Schutzgüterbetrachtung

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

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ kann dementsprechend ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird entsprechend von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, 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
- Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche

Schutzgut Wasser (z.B. Wasserhaushalt, Hochwasser)

- Hochwasser ist nicht zu erwarten
- 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
- Die Gründächer mindern einen Aufwärmeeffekt im Siedlungsbereich



Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotopverbund / biologische Vielfalt

(z.B. Artenschutz)

- Der Wegfall von Vegetationsflächen verringert den Lebensraum der Fauna, des Biotopverbundes und ggf. die biologische Vielfalt
- Wichtige Grünbereiche entlang der Panke sowie ein großer Teil der Bäume bleiben (auch im Sinne eines Grün-Verbundes) erhalten
- Geschützte Tierarten sind nicht betroffen

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

- Das Landschaftsbild wird verändert
- Das Straßenbild wird wesentlich urbaner ohne den Gemeindecharakter zu stören
- Der Grünzug entlang der Panke bleibt erhalten

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

- Die derzeit kaum genutzte Fläche wird dem Wohnungsbau zugeschlagen und wirkt somit auch als soziale Aufgabe
- Die zentrale Lage stärkt das kleine Zentrum um das Rathaus im Umkreis des S-Bahnhofes
- Die Wohnbedürfnisse werden gegenüber dem Verkehrslärm beachtet, der Nachweis zum passiven Schallschutz ist erforderlich
- Der offene Wohnhof zur Panke erzeugt einen Ruhebereich entlang des Grünzuges

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Denkmale sind nicht betroffen
- Sachgüter sind nicht betroffen / die bestehende kommunale Regenwasserleitung im Norden der Liegenschaft wird berücksichtigt und gesichert

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 bleibt unterhalb der Schwelle einer MI-Ausweisung
- Eine höhere Bebauung (bis zu 4 Geschossen) folgt dem Prinzip einer höheren Auslastung der Fläche bei einer gleichzeitigen geringen Bodenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes

7.2 Ökologische Baubegleitung

Monitoring

Zur Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen und Maßnahmen auf externen Kompensationsflächen gem. Umweltbericht wird ein Monitoringkonzept zwischen Verursacher (Investor) und der Gemeinde Panketal abgestimmt und eingeleitet. Hierbei wird festgelegt welche Form der Begehung, der Dokumentation sowie der Häufigkeit und der Verantwortlichkeit nach Inkrafttreten des Bebauungsplans anzusetzen ist. Die Wirksamkeit der getroffenen Maßnahmen ist zu prüfen und eine etwaige Notwendigkeit einer Anpassung von Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings zu überprüfen.



Ökologische Baubetreuung

Aufgrund des zeitlichen Verzuges zwischen den Außenaufnahmen und der Umsetzung des Vorhabens sowie der saisonalen Schwankungen und der Dynamik in der Natur ist nicht auszuschließen, dass zum Zeitpunkt der Beseitigung der Vegetation oder Abriss der Gebäude Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beeinträchtigt werden. Dementsprechend ist für die Begleitung der Gehölzbeseitigung, der Abrissmaßnahmen und Umsetzung der CEF-Maßnahmen eine ökologische Baubetreuung zu binden. Bei den Gehölzbeseitigungen und den Abrissmaßnahmen hat diese durch vorherige Kontrolle und anschließender Freigabe sicherzustellen, dass durch die geplanten Maßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz nicht verwirklicht werden. (Rechtsgrundlage: § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

7.3 Verwendete Unterlagen und Fachgutachten

- Potential- und Artenschutzrechtlichen Bewertung "Fauna" B-Plan Nr. 26 Panketal, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; K&S – Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten; Berlin/Panketal; 19.10.2018
- Verkehrsgutachten für das Neubauvorhaben in der Schönower Straße 106, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin; 20.11.2018
- schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Gesellschaft für Immissionsschutz; Kaiserslautern, 20.11.2018 / Anpassung 29.01.2019
- Baugrundgutachten zum Wohnungsneubau Schönower Straße 106, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Geo Technica GmbH; Borkheide; 12.09.2018
- Hydrologische Einschätzung zu geplanten Tiefbauarbeiten B-Plan Nr. 26P „Schönower Straße / Am Amtshaus“, Gemeinde Panketal, Ortsteil Zepernick; Dr. Marx Ingenieure GmbH; Eberswalde, 20.11.2018 / Anpassung 8.3.2019

8 Durchführungsvertrag

folgend:

Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26 P „Schönower Straße / Am Amtshaus“ Stand gem. Beschluss PV 31/2017/4 v. 25.03.2019, unterzeichnet am 09.04.2019.