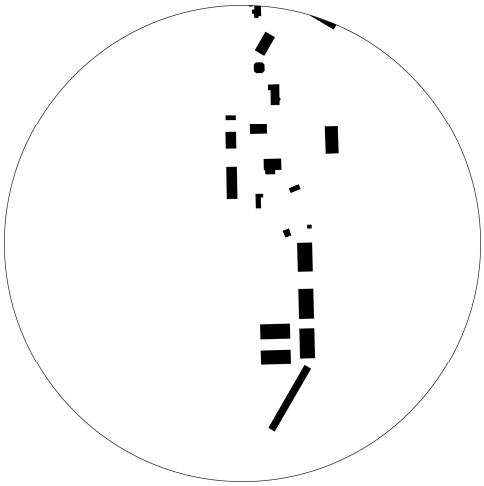
Bebauungsplan Nr. 32 P

„Gewerbegebiet Gehrenberge II “

Gemeinde Panketal

Begründung zum Bebauungsplan
Satzung

gem. § 2a BauGB



Bearbeitungsstand: Juli 2022

Inhaltsverzeichnis

Seite

1 Ausgangssituation 4
1.1 Planungsanlass 4
1.2 Ziele der Planung 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.4 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung 6
1.5 Bestandsbeschreibung 7
1.5.1 Historie der Gemeinde Panketal 7
1.5.2 Städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Panketal 8
1.5.3 Städtebauliche Situation 9
1.5.4 Technische Infrastruktur 10
1.5.5 Natur und Landschaft 10
1.5.6 Topographie und Baugrund 10
1.5.7 Oberflächenwasser 11
1.5.8 Altlasten 11
1.5.9 Denkmalschutz 11
1.5.10 Schutzgebiete 11

2 Planungsrecht 11
2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) 11
2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal 13

3 Städtebauliche Planung 14
3.1 Städtebauliches Konzept 14
3.2 Löschwasserversorgung 15
3.3 Technische Infrastruktur 16
3.4 Niederschlagswasser 16
3.5 Denkmale 18
3.6 Lärmschutz - Auswertung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ 18

4 Festsetzungen und sonstige Planinhalte 20
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO) 20
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO) 21
4.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 Abs. 2 Nr.4 (BauNVO) 22
4.4 Bauweise ((§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO) 22
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)23 23
4.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB) 23
4.7 Örtliche Bauvorschriften (§87 Abs. 1 und 9 BbgBO 24
4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) 25
4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) 26
4.10 Regenrückhalterung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB) 26
4.11 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB) 27
4.12 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) 27
4.13 Hinweise und sonstige Festsetzungen 28
4.14 Flächenbilanz 29
4.15 Ausgleichsbilanz 30

5. Zusammenfassung 31

6. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 33

7. Rechtsgrundlagen 35

Anhang:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan, DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement, 05/2022
- Bebauungsplan M 1:1.000, (Planzeichnung), Mai 2022
- Städtebauliches Konzept M 1:1.100, Oktober 2021

Abbildungsverzeichnis:

Abb.1: Blick auf die Plangebietsfläche entlang der Zepernicker Straße
Abb.2: Zepernicker Straße Blickrichtung Bundesstraße
Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)
Abb. 4: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Panketal
Abb. 5: Zepernicker Straße mit angrenzender Deponie
Abb. 6: Versickerungsflächen auf der Gewerbefläche
Abb. 7: Immissionsrichtwerte der TA Lärm
Abb. 8: Immissionsstandorte, Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft S. 11, Schalltechnische Untersuchung
Abb. 9: Isotopenkarte, 5 m über Gelände, Quelle: Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, S. 12, Schalltechnische Untersuchung
Abb. 10: Vernetzung der Hauptstadtregion, LEP HR, S.78
Abb. 11: Auszug aus dem FNP Panketal 10 / 2019
Abb. 12: Städtebauliches Konzept, (ohne Maßstab)

Beigefügte Gutachten:

- Artenschutzfachbeitrag, DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement, Februar 2020,
- Baugrunderkundung, Untersuchungsbericht 2020117A, Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, 4.12. 2020,
- Berechnung von Versickerungsmulden (Gebäude) in Anlehnung an DWA 138, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, Dezember 2020
- Berechnung von Versickerungsmulden (Stellflächen) in Anlehnung an DWA 138, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, Oktober 2021
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ der Gemeinde Panketal, 1. September 2021, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft
- Untersuchungsbericht Nr. 2022054/A, Bauplanung Pieper, Dipl. - Ing. Andreas Pieper, 07.04. 2022

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 2 in der Gemarkung Schwanebeck auf den Flurstücken 1463 und 1464. Die Eigentümer Karsten Brust, Geschäftsführer der Fahrzeugtechnik GmbH und Herr Olaf Petrasch haben die Fläche am 12.08.2019 erworben und eine Teilung der Fläche in 2 etwa gleich große Grundstücke vornehmen lassen. Die bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zukünftig als Gewerbefläche genutzt werden. Die Gemeinde Panketal hat in ihrem Flächennutzungsplan die Erweiterung des Gewerbegebietes „Gehrenberge I“ vorgesehen. In der Gemeinde Panketal gibt es *keine* weiteren Gewerbegebiete, so dass Gewerbebetreibende nach Bernau, Berlin oder Umgebung abwandern. Es besteht eine sehr hohe Nachfrage an von kleinen Gewerbebetriebe nach geeigneten Flächen und Räumlichkeiten. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes an der Zepernicker Straße sollen vor allem Flächen für einheimische Gewerbetreibende entstehen, für Werkstätten, Lagerflächen, kleinteiliges Gewerbe. Ebenso sollen Parkflächen für LKWs und Busse angeboten werden. Oft parken diese direkt in den Wohngebieten. Dabei nehmen sie nicht nur öffentliche Stellplatzflächen für PKWs in Wohngebieten in Anspruch. Oft entstehen dadurch auch schlecht einsehbare Bereiche, die Gefahren, insbesondere für Schulkinder, darstellen.

Die Gemeinde Panketal hat deshalb am 23.06.2020 den Aufstellungsbeschluss für das „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ entsprechend § 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO gefasst. Die Fläche soll zeitnah entwickelt und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Abb.1: Blick auf die Plangebietsfläche entlang der Zepernicker Straße (© C. Herrmann)

Abb.2: Zepernicker Straße Blickrichtung Bundesstraße (© C. Herrmann)

1.2 Ziele der Planung

Planungsziele entsprechend des Aufstellungsbeschlusses sind:

- Gebietsart: Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- generell zulässige Nutzungen: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke
- Ausschluss von Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- GRZ I von max. 0,6 (hier: nur Hauptanlagen) und GRZ II max. 0,8 (sämtliche versiegelte Flächen inklusive Hauptanlagen)
- Geschossigkeit max. II
- Firsthöhe max. 9,0 m
- offene Bauweise
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 2 der Gemarkung Schwanebeck auf den Flurstücken 1463, 1464 sowie teilweise 1208 und 1322.

Er umfasst eine Gesamtgröße von 30.280 m², ca. 3,0 ha.

Das Gewerbegebiet besteht aus zwei Teilflächen. Die Gewerbefläche 1 umfasst ca. 13.477 m² Gesamtgröße und die Gewerbefläche 2 eine Fläche von 14.658,45 m.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des Plangebietes

- im Norden durch einen Hundeübungsplatz mit angrenzendem Gewerbegebiet „Gehrenberge I“
- im Süden und Osten durch eine landwirtschaftliche Fläche
- im Westen durch die Zepernicker Straße mit angrenzender Deponie Schwanebeck.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich (eigene Darstellung, ohne Maßstab), C. Herrmann, 2021, © Geobasis-DE/LGB

1.4 Räumliche Lage und Verkehrsanbindung

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Barnim, in der Gemeinde Panketal im Ortsteil Schwanebeck. Es liegt in einer räumlichen Randlage zum Siedlungskörper der Gemeinde und hat keinen direkten Siedlungsanschluss an vorhandenen Wohnbebauungen.
Weiträumige Landwirtschaftsflächen sowie der Deponiekörper der ehemaligen Deponie Schwanebeck rahmen das Plangebiet ein.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Zepernicker Straße. Diese führt

- in nördlicher Richtung in den Ortsteil Zepernick und
- in südlicher Richtung auf die Dorfstraße (L200) bis zum Dorfkern Schwanebeck. In 2 km Entfernung ist eine Anbindung auf den Berliner Ring (BAB 10) (in 2 km Entfernung) vorhanden (Autobahndreieck Barnim). Die Landesstraße L200 führt in nördlicher Richtung über die Bernauer Chaussee und die Schwanebecker Chaussee nach Bernau.
- in westlicher Richtung zur Bucher Chaussee, die nach Berlin-Buch führt.

Es sind keine Gleisanschlüsse vorhanden.

Der Knotenpunkt L200/Zepernicker Straße ist durch die Nutzung der Deponie Schwanebeck so geplant und ausgeführt worden, dass der Kreuzungsbereich Zepernicker Straße/ Dorfstraße (L 200) die erforderlichen Schleppkurven auch für Lkw-Sattelzüge aufweist. Aufgrund des für 2023 geplanten Abschlusses der Sanierung der Deponie (Geländemodellierung, Niederschlagswassermanagement, Abdeckung des Deponiekörpers) wird das Verkehrsaufkommen an diesem Knotenpunkt durch Lkw-Zulieferverkehr für die Sanierungsarbeiten auf der Deponie Schwanebeck rückläufig sein.

Abb. 4: Auszug aus dem Ortsplan der Gemeinde Panketal

(Quelle: © Veröffentlichung der Kartografie mit freundlicher Genehmigung des Verwaltungs-Verlages Mering - HYPERLINK "http://www.stadtplan.net" www.stadtplan.net)

1.5 Bestandsbeschreibung

Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Gelände der ehemaligen Hausmülldeponie Schwanebeck.

1.5.1 Historie der Gemeinde Panketal

Die Gemeinde Panketal liegt in der Region des Niederen Barnim, eine Gegend, deren Landschaft durch die Eiszeit geprägt wurde. In der Bronzezeit, etwa ab 800 v.d. Zeitrechnung, wurden hier Menschen sesshaft, was sich an vielen Stellen im Tale der Panke und Dranse in Form von Funden, die beim Verlegen von Abwasserleitungen und bei Straßenbauarbeiten gemacht wurden, nachweisen ließ. Im Gebiet der Liebknecht- und Bebelstraße, wie auch an der Kreuzung Alt Zepernick - Birkholzer Straße fand man Funde bronzezeitlicher Ansiedlung. Im Zuge der Völkerwanderung hielten sich bis zum 4. Jahrhundert germanische Stämme in den genannten Regionen auf, zogen aber weiter und wurden nicht sesshaft. Im 6. Jahrhundert siedelten slawische Stämme in dieser Region. Eine deutsche Kolonisierung wurde unter Heinrich I. 929/930 begonnen, endete aber in einem Slawenaufstand, die ihre Position für weitere 200 Jahre festigen konnten und einen gewissen Wohlstand erreichen konnten. Mit den darauffolgenden Kreuzzügen unter Sachsenherzog Heinrich (genannt der Löwe) traten verheerende Zustände durch Krieg, Zerstörung und Vertreibung ein. Erst Albrecht von Ballenstädt, genannt Albrecht, der Bär, ließ im eroberten Land Städte und Dörfer anlegen und siedelte Menschen aus den Elbregionen dort an. In dieser Zeit, etwa um 1230, entstanden die Dörfer Schwanebeck, Zepernick u.a. Zunächst wurde ein Dorf am heutigen westlichen Rand von Zepernick gebaut, später aber wieder aufgegeben und das heutige Zepernick angelegt. Beide Dörfer könnten aber auch gleichzeitig und nebeneinander existiert haben. Das lässt sich nicht mehr nachweisen. Die Kirchen in den Dörfern Schwanebeck und Zepernick sind um 1250 entstanden. Die Gründung der Dörfer verlief recht unterschiedlich. Zepernick wurde 1466 dem Domkollegium zu Cölln übergeben. Für das Dort Schwanebeck hatten Berliner Bürger und die Herren von Arnim aus Biesenthal Rechte, ehe das Dorf zur königlichen Domänenverwaltung kam.

Nach Gründung des Deutschen Reiches 1870/71 und der Industrialisierung vollzog sich eine Bevölkerungswanderung von Arbeitskräften in die Städte. Mit dem Bau der Eisenbahn Berlin – Stettin erfuhr der Siedlungsbau am Stadtrand Berlins großen Auftrieb, denn die Wohnungsnot in Berlin war groß. Die Siedlungstätigkeit, insbesondere um die Kristallisationspunkte der Bahnhöfe, nahm rapide zu. Es entstanden in Zepernick ab 1893 die Kolonie Röntgental und um 1904 in Schwanebeck die Kolonie Gehrenberge. Der Bau der beiden Bahnhöfe (1888 - Bahnhof Zepernick und 1903 – Bahnhof Röntgental) führte zu einem weiteren Entwicklungsschub. Die Bevölkerung der Gemeinde Zepernick stieg bis 1939 auf 9.200 Einwohner an. Schwanebeck erreichte 1946 insgesamt 2.776 Einwohner. Dieser Charakter eines Wohnstandortes für Arbeitskräfte aus und nach Berlin prägt die Entwicklung der Ortsteile nach wie vor. Ab 1992 gehörten die Gemeinden Schwanebeck und Zepernick (wie auch Börnicke, Ladeburg, Lobetal und Rüdnitz) zum Amt Panketal, Am **26.10.2003** wurde im Zuge der **Gemeindegebietsreform** aus den ehemaligen Gemeinden Zepernick und Schwanebeck die **Gemeinde Panketal** gebildet. Zugehörig zur Gemeinde sind auch das ehemalige Berliner Stadtgut Hobrechtsfelde sowie die umliegenden Rieselfeldflächen. [1]

[1] https://panketal.de/leben/gemeinde/kurzportraet.html

1.5.2 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 grüner Siedlungsstandort am Rande Berlins. Mit dem Stand 31.12.2020 ist die Bevölkerung auf ca. 21.181 Einwohner angewachsen. Die 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. 1904 wurde die Kolonie „Alpenberge“ gegründet. 1908 kam es zu Gründungen der Kolonien „Bergwalde“, „Schwanebeck-West“ und „Gehrenberge“. 1928 wurde die Siedlung „Neue Heimat“ in Gehrenberge gegründet und weitere Wohnungen errichtet. In Röntgental entstanden vor allem in der Nähe der Bahnlinie Wohnungen. Bis 1924 fuhren die Zepernicker Pendler mit Dampflokomotiven zur Arbeit. Die Züge fuhren stündlich, mit einem zusätzlichen „Arbeiterzug“ werktags um 6.43 Uhr. Die Geburtsstunde der modernen S-Bahn schlug am 8. August 1924, als ein Versuchszug auf der Strecke Stettiner Bahnhof (Berlin) – Bernau den elektrischen Vorortverkehr aufnahm. [2]

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. In Schwanebeck entstand das Wohngebiet „Schwanebeck West / Kärntner Straße“, in Zepernick entstanden die Wohngebiete „Pfingstberg“ und „Mühlenberg“ mit Grundstücksgrößen von 150 m² bis 300 m². Infolge dessen stieg die Bevölkerungszahl überdurchschnittlich an. Mit dem Stichtag 31.12.2008 lebten 19.167 Einwohner in Panketal. In den 2000er Jahren ist allmählich eine Konsolidierung der Bautätigkeit eingetreten. Eine Neuausweisung großflächiger Bauflächen ist im Planungszeitraum des aktuellen Flächennutzungsplans nicht vorgesehen. Ein weiteres wichtiges Planungsziel ist, die Erhaltung des Gartenstadtcharakters in der Gemeinde, in dem in den Siedlungsbereichen ein hoher Grünanteil gesichert wird. Um langfristig die Wohnentwicklung der Gemeinde zu steuern, hat die Gemeinde einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der beide Ortsteile vereint. Ein Drittel der Wohnbauflächen im Bestand werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil dargestellt. Somit soll die Innenverdichtung besser gesteuert werden. Neue Wohngebiete werden in geringen Maßen ausgewiesen. In Bebauungsplänen wird eine Grundflächenzahl von 0,2 bis 0,3 festgesetzt, um die für Panketal ortstypischen Grünstrukturen zu erhalten.[3] Eine großflächige Ausweisung neuer Wohngebiete ist nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan bleibt mit seiner Wohnbauflächenausweisung weit hinter den Empfehlungen des Landentwicklungsplans Hauptstadtregion zurück. LEP-HR sieht vor eine Entwicklungsoption in Höhe von bis zu 1 Hektar/1 .000 Einwohnerinnen und Einwohner

[2] https://www.geschichtsverein-panketal.de/2018/06/18/chronik-schwanebeck/
[3] Flächennutzungsplan Panketal, 10/2019, Begründung, Kap.1.1.2.1

zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen, zuzulassen. [4]

1.5.3 Städtebauliche Situation

An das Plangebiet grenzt im Norden das vorhandene Gewerbegebiet „Gehrenberge I“ mit einer Größe von ca. 3,7 ha an. Hier haben sich kleinere Gewerbebetriebe wie die MB-Com-Marzi-Baumgart-GbR, die Doco-Fahrzeugtechnik GmbH, eine Gütertransportfirma, Eisenbayer Stahlservice, MGP Gerüstmontage, und das Betriebsgelände der Kandale Bau GmbH sowie eine Hundeschule angesiedelt. Die Gebäude sind Hallen mit flach geneigten Satteldächern oder Flachdächern. In diesem Gewerbegebiet sind keine weiteren Flächenreserven vorhanden. Nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes „Gehrenberge I“ schließt sich eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern in individueller Bauweise an.

Die im Westen angrenzende Deponie Schwanebeck, die offiziell 1973 in Betrieb genommen wurde, diente in der Vergangenheit der Entnahme von Kies und wurde nach dessen Abschluss mit Bauschutt und Hausmüll verfüllt. Im Jahr 2005 ist diese von der Berliner Stadtreinigung (BSR) stillgelegt worden, das Einbringen bzw. Ablagern von Hausmüll erfolgt seit dieser Zeit nicht mehr. Heute hat die Deponie eine Höhe von insgesamt 118 m und ist damit die höchste Erhebung in der Umgebung. Sie wird im Altlastenkataster des Landkreises „A 65/01 Deponie Nord Schwanebeck“ geführt.
Das Landesumweltamt Brandenburg betreut die Stilllegung und Sanierung des Deponiekörpers. Eine der wichtigsten Aufgaben ist dabei die Überprüfung der Grundwasserqualität in der Umgebung. Komplizierter ist die Entgasung des Deponiegeländes, die aus einem Rohrsystem mit 117 Gasbrunnen besteht und das Deponiegas erfasst, das aus den biologisch zersetzbaren Anteilen des Mülls entsteht. Nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung wird die chemische Energie des Gases zu 40 Prozent in Strom und zu 60 Prozent in Wärme umgewandelt. Während der Strom ins öffentliche Netz eingespeist wird, geht die Wärme durch eine Rohrleitung ins nahe gelegene Vattenfall-Heizkraftwerk in Berlin-Buch. Die BSR sichert und rekultiviert den Deponiestandort durch BSR-eigenen Kompost und gewachsenen Mutterboden bis zum Jahr 2027. [5]
Mit der Beendigung der Sanierungsarbeiten im Jahr 2023 werden die Transportwege und Verkehrsbelastungen an der Zepernicker Straße durch LKWs infolge der Deponiearbeiten wegfallen.

Abb. 5: Zepernicker Straße mit angrenzender Deponie (© C. Herrmann)

[4] 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.62
[5] https://www.neues-deutschland.de/artikel/99083.rodeln-auf-einstiger-deponie-in-schwanebeck.html

1.5.4 Technische Infrastruktur

Für die Schmutzwasserentsorgung sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden. Der nächste Kanal befindet sich im Bereich des Gewerbegebietes I, so dass der Vorhabenträger abflusslose Sammelgruben herstellen muss.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Die Stromversorgung wird über die EDIS gesichert.

Die Löschwasserversorgung ist derzeit nicht gesichert. Eine Löschwassermenge von 96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ist für die Nutzung als Gewerbegebiet zu gewährleisten.

1.5.5 Natur und Landschaft

Fast die gesamte Fläche des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hauptsächlich wird Winterweizen angebaut. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind 90% der Plangebietsfläche struktur- und artenarm. Lediglich ca. 2 % der Feldrandfläche im Westen und Norden ist mit einer dichten Staudenflur frischer, nährstoffreicher Standorte bedeckt. Auf den Brachflächen befinden sich hauptsächlich Ruderalvegetationen.

Die angrenzende Zepernicker Straße ist von einer Spitzahorn-Baumreihe gesäumt. Darunter wachsen durch Sukzession verstreut jüngere Feldahorn, Äpfel und Pappeln. Die Gehölze bieten etwas Platz für Niststätten von Brutvögel. Der Baumbestand besitzt wenig Höhlen oder Spalten. Im Nordosten der Fläche stellt ein kleiner angrenzender Bereich, der ebenso 2% der Gesamtfläche ausmacht, einen Hundetrainingsplatz dar. Diese eingezäunte Fläche wird permanent von Hunden frequentiert und regelmäßig gemäht. Im Plangebiet wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der vorhandenen anthropogen überprägten Biotopstruktur ist auch nicht mit besonders geschützten oder gefährdeten Arten zu rechnen. [6]

1.5.6 Topographie und Baugrund

Das Plangebiet liegt auf der Barnimhochfläche. Diese Gegend wurde durch die letzte Eiszeit und die damit verbundene Veränderung der Erdoberfläche geformt. Geomorphologisch ist der Bereich durch eine Grundmoränenplatte mit Ablagerungen, das durch Schmelzwasser verursacht wurde (Schmelzwassersande), geprägt. Es zeichnet sich durch natürlich anstehende fein- bis mittelkörnige, zum Teil grobkörnige Böden aus, die unterlagert oder überlagert sind. Der Geschiebemergelhorizont ist durch starke Verwitterung und Auswaschung als lehmiges Sand-Ton-Schluff-Gemisch (Geschiebelehm) anzutreffen. Innerhalb dieser Geschiebemergel sind unregelmäßige Sandlinsen anzutreffen. Der größte Teil des Plangebietes sind oberflächennah periglaziär-fluvilatile Verschwemmungs- und Überlagerungssedimente über Geschiebelehm- mergel der Weichsel- oder Saaleeiszeit zu erwarten. Vom Bodentyp sind sie den Braunerden zuzuordnen, die eine relativ hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen. [7]

[6] Umweltbericht zum Bebauungsplan, DUBROW GmbH, Naturschutzmanagement, 9/2021, S.10
[7] Baugrunderkundung, Untersuchungsbericht 2020117A, Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, 4.12. 2020

1.5.7 Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

1.5.8 Altlasten

Dem Plangebiet gegenüber befindet sich die Deponie Nord Schwanebeck, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Nummer „A 56/01“ geführt wird.

Das Plangebiet selbst wurde bis zum Zeitpunkt des Erwerbes landwirtschaftlich genutzt, so dass von keiner Gefahrensituation durch belastete Böden ausgegangen werden kann. Sollten sich aber dennoch bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, organoleptische Auffälligkeiten, die sich in Farbe, Geruch, Beschaffenheit und Material zeigen ergeben, ist umgehend das Umweltamt des Landkreises gem. § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG zu informieren. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist zu verhindern.

1.5.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine **Denkmale** vorhanden oder befinden sich in der Nähe. Das Gleiche gilt für Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Bauarbeiten Funde oder Befunde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände sichtbar werden, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden (Anzeigepflicht).

1.5.10 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes oder europäischer FFH-Richtlinien (Flora-Fauna-Habitat). Das Plangebiet liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Zepernick (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Zepernick vom 15.10.2012) GVBI. II Nr.88 vom 20.10.2012.

2 Planungsrecht

2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, ist das planerische Instrument, der das Wachstum und die Entwicklung in Berlin und Brandenburg steuern soll. Diese fortschreitende Entwicklung soll in alle Räume des Metropolenraums getragen und gesteuert werden. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion setzt sich aus den Strukturräumen Berlin, Berliner Umland und dem weiteren Metropolenraum (Land Brandenburg außerhalb des Umlandes) zusammen. Die Gemeinde Panketal gehört zum Berliner Umland und liegt im „Gestaltungsraum Siedlung“. Das Berliner Umland ist von einem stetigen Bevölkerungswachstume geprägt. Im Zeitraum 2014 bis 2030 wird ein Bevölkerungswachstum von 7 % prognostiziert. Daraus resultieren Pendlerverpflechtungen aus dem Umland als Wohnort nach Berlin zum Arbeitsplatz. Von 199.000 brandenburgischen Pendlern stammen 80% aus dem Berliner Umland.

[8] Daraus ergeben sich in den Städten und Gemeinden aber auch erhöhte Steuerbedarfe, um die dynamischen Entwicklungen der zunehmenden Verdichtung und des wachsenden Verkehrsaufkommens sowie der Raumnutzungskonflikte zu steuern, um eine positive Entwicklung zu gewähren. Zu den positiven Seiten der dynamischen Entwicklung zählt der wirtschaftliche Aufschwung, der sich auch in der erhöhten Nachfrage nach Gewerbeflächen äußert.

Um die wirtschaftliche Entwicklung zu steuern, wurden im LEP HR Grundsätze zur wirtschaftlichen Entwicklung festgelegt. "Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen gemäß dem Grundsatz G2.2 bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.„ [9]

Um die Wirtschaftskraft in der Region zu stärken, sollte gewerblichen Betrieben eine Ansiedlung und Erweiterung ermöglicht werden, um einer Abwanderungstendenz entgegenzuwirken. Bei der Planung von gewerblichen Flächen gelten die Grundsätze und Ziele des LEP HR: G5.1, Z5.1, Z5.4, Z 6.2.

Neben Neuausweisungen sollen auch Nachverdichtungsräume genutzt werden und die Funktionen Wohnen und Arbeiten räumlich miteinander verbunden werden. Neuausweisungen gewerblicher Flächen sind vor allem dann sinnvoll, wenn der Schwerlastverkehr in Wohnsiedlungen vermieden werden kann. Um nachhaltig zu planen, sollen Neuausweisungen verkehrlich gut erschlossen sein. (LEP HR G2.2). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen durch die gewerbliche Entwicklung ist zu vermeiden. Das Plangebiet, das im „Gestaltungsraum Siedlung" liegt, schließt sich entsprechend des Zieles 5.2 an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Im LEP HR werden für die Entwicklung gewerblicher Flächen entsprechende Spielräume zugelassen.

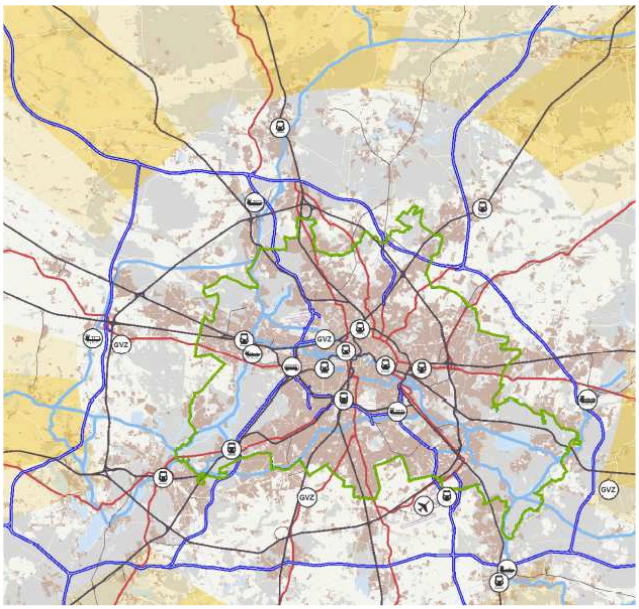


Abb. 10: Vernetzung der Hauptstadtregion, LEP HR, S.78

[8] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, S. 25, Z1.1
[9] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, S. 20, G 2.2

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal (10/2019) wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune im Zeithorizont bis 2025/2030 ermittelt. Die Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Panketal werden in Plan und Text dargestellt. Im neuen Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal werden die beiden Ortsteile Schwanebeck und Zepernick sowie ihre ursprünglichen separaten Flächennutzungspläne vereint und als Gesamtheit dargestellt. In ihm werden 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.
Im FNP der Gemeinde Panketal werden insgesamt zwei Gewerbeflächen im Ortsteil Schwanebeck dargestellt. Bei der nördlich gelegenen Teilfläche handelt es sich um das vorhandene Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Gehrenberge I“, welches vollständig ausgelastet ist. In südlicher Richtung ist eine weitere Fläche für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen. Bei dieser Fläche handelt es sich um das Plangebiet des Bebauungsplans „Gehrenberge II“. Mit dieser Flächendarstellung bringt die Gemeinde ihren Planungswillen zum Ausdruck, weitere gewerbliche Bauflächen für kleine und mittlere ortsansässige Gewerbebetriebe zu schaffen. Die Fläche zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst durch die großen Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen aus und ist gut erschlossen.[10]

Die Gemeinde Panketal weist als suburbaner Wohnort in direkter Nachbarschaft zur Metropole Berlin ein negatives Pendlersaldo auf. Nahezu 75% der Arbeitspendler pendeln nach Berlin. Der Hauptanteil der Steuereinnahmekraft wird außerhalb von Panketal erarbeitet. Für großflächige Gewerbeansiedlungen stehen im Mittelzentrum Bernau in räumlicher Nähe zur Gemeinde Panketal nur noch geringe Kapazitäten freier Gewerbeflächen für Ansiedlungen zur Verfügung. Deshalb besteht dringender Handlungsbedarf das Gewerbegebiet zu erweitern, auch um Gewerbesteuereinnahmen langfristig zu binden.

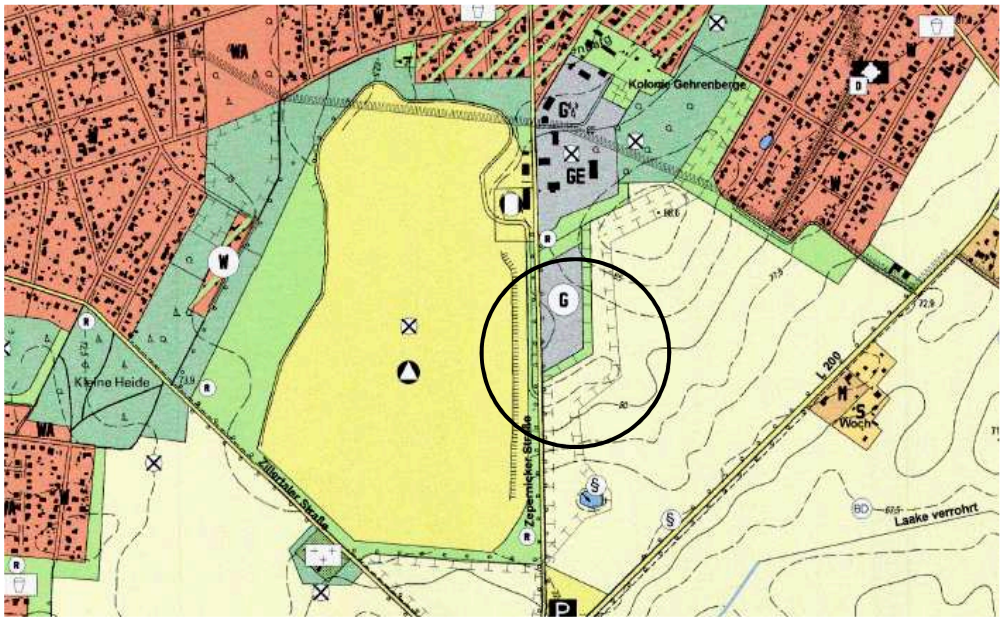


Abb. 11: Auszug aus dem FNP Panketal 10 / 2019

[10] Flächennutzungsplan Panketal, 10/2019, Begründung, Kap.1.3

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ wird aus dem 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.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

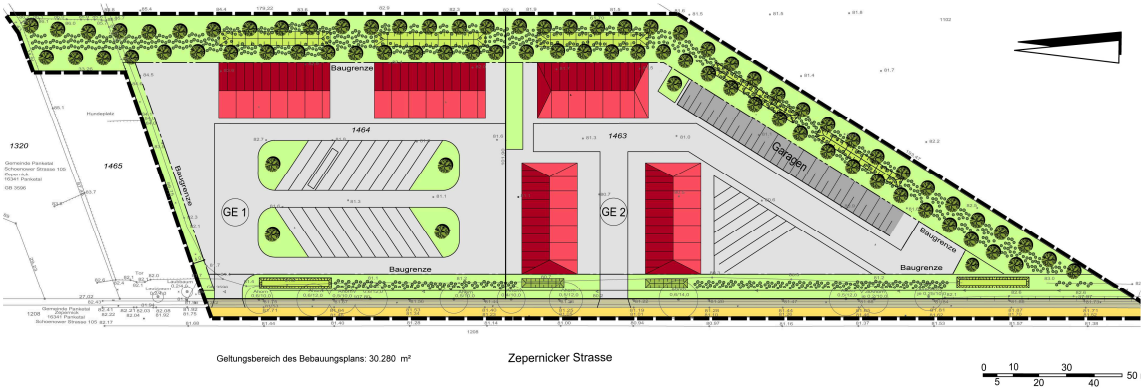


Abb. 12: Städtebauliches Konzept, „“, (ohne Maßstab)

Die Gemeinde Panketal schafft mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Gehrenberge I im Ortsteil Schwanebeck an der Zepernicker Straße. Das neue Gewerbegebiet „Gehrenberge II“, das in südlicher Richtung unmittelbar an das Gewerbegebiet „Gehrenberge I“ angrenzt, gliedert sich in zwei Teilflächen.

Auf der Teilfläche **GE1** sollen 2 Hallen entstehen, in denen Gewerbetreibende die Möglichkeit haben sollen, sich kleinere Räumlichkeiten anzumieten. Das könnten kleine Werkstätten sein, Betriebe, die aufgrund ihres störenden Gewerbes in Wohngebieten unzulässig sind. Des Weiteren sind Parkmöglichkeiten für LKWs und Busse geplant. Bisher werden in Panketal keine Parkmöglichkeiten LKWs und Busse angeboten, so dass diese in den Wohngebieten parken. Sie nehmen dabei aufgrund ihrer Größe wertvollen Parkraum in Anspruch, schaffen verkehrlich schlecht einsehbare Verkehrssituationen.

Die Gewerbefläche wird im Osten von einem 17 m breiten Grünstreifen begrenzt. Auf ihm sind umfangreiche einheimische Baum- und Heckenanpflanzungen vorgesehen. Auch im Westen des Plangebiets, straßenbegleitend zur Zepernicker Straße, sind Pflanzstreifen von 6 m Breite vorgesehen. Auf Ihnen werden die Heckenanpflanzungen mit einheimischen Sträuchern zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der Zepernicker Straße fortgeführt. Damit wird das Landschaftsbild aufgewertet, der Blick fällt nicht direkt auf die Gewerbefläche, sondern auf eine Grüneinfassung. Zugleich dient die Hecke als Ausgleich für die Bodenversiegelung.

Auf der Gewerbefläche **GE2** sind 3 Hallen für Gewerbetreibende geplant. Ähnlich wie auf der Fläche GE1 sollen kleinere und mittlere Einheiten für Gewerbetreibende geschaffen werden. Mit einem Garagengebäude und den Parkplätzen sollen zusätzliche Parkmöglichkeiten für Gewerbetreibende vorgesehen werden. Ein Lagerplatz soll für die Ablage oder

Zwischenlagerung vorgehalten werden. Der 17 m breite Grünzug wird weitergeführt und bis zur Zepernicker Straße an den parallel der Straße laufenden Grünstreifen herangeführt.

Er wird für das Gewerbegebiet zum wichtigsten Bestandteil für die zahlreichen Baum- und Heckenanpflanzungen. Diese werden die geplanten Versiegelungen kompensieren und schaffen einen neuen Lebensraum für heimische Tierarten. Die Pflanz- und Grünstreifen säumen die Gewerbefläche ein und sind nicht nur ein wichtiges gestalterisches Element. Sie werten im Ergebnis die landwirtschaftliche Fläche auf und sind Bestandteil der Kompensationsmaßnahmen.

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, einen größtmöglichen Anteil des Eingriffs in den Naturhaushalt im Plangebiet auszugleichen. Um einen vollständigen Ausgleich im Plangebiet zu realisieren, müssten auf dem östlichen Grünstreifen insgesamt 232 Bäume angepflanzt werden. Zusätzlich müsste unter den Bäumen eine dichte Heckenanpflanzung erfolgen. Der Grünstreifen (Maßnahmenfläche) bietet nicht ausreichend Platz für die ermittelte Anzahl von Bäumen. Deshalb wird die Anzahl der Baumanpflanzungen auf 76 Bäume reduziert. Somit kann der Ausgleich für die geplante Versiegelung nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Die rechnerisch ermittelten Kompensationsmaßnahmen, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, sollen als zweckgebundene Zahlung an die Gemeinde Panketal für Naturschutzprojekte erfolgen.

Für die Regenwasserspeicherung und die Ableitung anfallenden Niederschlagswassers werden im Bereich des westlichen und östlichen Grünstreifens Mulden, Rigolen und Anlagen der Wasserspeicherung vorgesehen.

Die Gestaltung der Hallen sollte ein einheitliches Erscheinungsbild mit einer dezenten Farbgestaltung (keine grellen Farben) aufweisen. Auf den flach geneigten Sattel- oder Walmdächern sind Fotovoltaikanlagen zur Energiegewinnung vorgesehen.

Ein großer Vorteil des geplanten Gewerbegebietes ist die Lagegunst der Fläche. Die Verkehrsanbindung an die L 200, die B 2 und die Autobahn BAB 10 sowie BAB 11 ist optimal, da eine überregionale Verkehrsanbindung für Gewerbetreibende ein wichtiger Standortfaktor ist. Mit der Ansiedlung an diesem verkehrsgünstigen Bereich wird langfristig eine Durchfahrung des ganzen Ortes vermieden. Die vorhandene Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Zepernicker Straße / L200 sichert einen reibungslosen Verlauf der anstehenden Verkehre. Durch den jahrelangen Deponiebetrieb sind die entsprechenden Schleppkurven für LKWs angelegt worden. Die Stilllegung der Deponie wird sich günstig auf das Verkehrsaufkommen an der Zepernicker Straße auswirken.

3.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist ein Hydrant im Plangebiet in der Zepernicker Straße vorgesehen. Die zur Verfügung stehende Löschwassermenge wird jedoch nicht ausreichen um eine Löschwassermenge von 96 m^3/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Im Plangebiet werden daher auf jedem Grundstück (GE1 und GE2) ein eigener Löschwasserbehälter oder -tank vorgesehen. Beide Behälter müssen zusammen die geforderte Löschwassermenge von 192 m^3 aufweisen. Der genaue Standort des/ der Löschwasserbehälter wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Sollte ein Löschwasserteich geplant werden, muss dieser 500 m^3 Speichervolumen aufweisen.

3.3 Technische Infrastruktur

Für die **Schmutzwasserentsorgung** sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden. Der nächste Kanal befindet sich der Zepernicker Straße, so dass der Vorhabenträger abflusslose Sammelgruben herstellen muss.

Im Erschließungsvertrag mit dem Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal wurde die Form der Erschließung vertraglich gesichert. Der Erschließungsträger verpflichtet sich, abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen herzustellen.

Der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserversorgung der Gemeinde Panketal soll erfolgen, wenn ein Schmutzwasserkanal in der Zepernicker Straße zum Anschluss des Dorfes Schwanebeck errichtet und weitergeführt wird. Über den Zeitraum, wann die Weiterführung erfolgen wird, liegen keine Hinweise vor.

Die Untere Wasserbehörde empfiehlt die Erweiterung des vorhandenen Schmutzwassernetzes in Richtung Schwanebeck Dorf.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** wird durch die Weiterführung der Trinkwasserleitung DN 100 PE-HD von der Johannesstraße kommend, über das Feld entlang der Flurstücke 1102/1466 (auf der Grenze) erfolgen. Die geplante Trinkwasserleitung wird rechtwinklig auf die Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 1463 und 1464 stoßen und zwischen den geplanten Baugebieten GE1 und GE2 bis an das öffentliche Straßenland der Gemeinde geführt. Die Länge dieser geplanten Leitung beträgt ca. 450 m.

Die Erschließungsträger sind vertraglich dazu verpflichtet, Planung und Planungskosten sowie Ausführung der Leitungsverlegung zu übernehmen. Der Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal prüft alle Vorgänge und übernimmt letztlich die Trinkwasseranlage in seine Trägerschaft.

Die **Stromversorgung** wird über die EDIS gesichert. Im Plangebiet gibt es durch Dienstbarkeiten gesicherte Stromleitungen (Bestandspläne der EDIS sind vorhanden). Um einen reibungslosen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz zu gewähren, müssen bei der EDIS rechtzeitig entsprechende Anträge gestellt werden.

Für die **Beleuchtung** des Plangebietes sollten die Betreiber der Gewerbefläche insektenfreundliche Leuchtkörper einsetzen. Die zusätzliche Ausstattung mit Bewegungsmeldern ist in der Phase der Ausführungsplanung zu prüfen.

Für den flächendeckend geplanten **Breitbandausbau** müssen auch im Plangebiet entsprechende Vorkehrungen, wie Leerrohre, getroffen werden.

3.4 Niederschlagswasser

Im Bodengutachten[11] werden Angaben zur Beschaffenheit und Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht und Flächen für die Versickerung berechnet. Die Berechnungen fanden für das 5-jährige Niederschlagsereignis statt. Die im Gutachten als „sehr schwach bis schwach durchlässig“ beschriebenen Baugrundschichten wurden im Nachgang einer Siebanalyse unterzogen. Die Versickerung findet in der Mittel- und Feinsandschicht statt. Die unterlagerten Geschiebelehmschichten fungieren als weiterer Filter und stellen ein ungleich größeres Volumen als in den Mulden errechnet dar.

[11] Baugrunderkundung, Untersuchungsbericht 2020117A, Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, 4.12. 2020

Sieht man Zisternen für die Regenwasserspeicherung vor, um Grünflächen auf den Grundstücken zu bewässern, können diese zur Versickerungsberechnung nur zum Teil herangezogen werden. Sie können das errechnete Muldenvolumen um 20 % mindern.

In den geplanten Grünflächen/ Grünzügen (am östlichen sowie am westlichen Gebietsrand) werden auch Flächen für die Regenwassersammlung vorgesehen. Sie dienen der Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Gebäuden sowie der im Gewebegebiet auf den versiegelten Flächen anfallendem Niederschlagswasser. Auf das rechnerische Volumen werden zusätzlich 15 % für Niederschlag sowie ein Sicherheitszuschlag von ebenfalls 15 % berücksichtigt.[12]

Für die Entwässerung einer Halle, die ungefähr eine Dachfläche der Größe von 800 m³ aufweisen könnte, wird ein rechnerisch erforderliches Muldenvolumen von 46,5 m³ ermittelt. Aufgrund der o.g. Zugaben beträgt das erforderliche Speichervolumen 61,47 m³. Wird eine Zisterne von 9 m³ zwischengeschaltet, werden 20 % des Nutzvolumens angerechnet. Das erforderliche Speichervolumen verringert sich auf 59,67 m³. Die geplante Größe der Mulde beträgt 40 m x 5,2 m und soll eine Tiefe von 30 cm aufweisen und umfasst ein Muldenvolumen von 60 m³ auf einer Sickerfläche von ca. 194 m³.

Zur Entwässerung der geplanten Gebäude an der Zepernicker Straße sind Rigolen in einer Größe von 15,2 m x 3,2 m und 30 cm Tiefe geplant. Diese wurden, wie auch die Mulden, aufgrund der geplanten Größe der 2 Gebäude und der Beschaffenheit des Bodens geplant. Zusätzlich wurde eine Zunahme des Niederschlags von 15% mit eingerechnet und ein Sicherheitszuschlag von 15% eingerechnet. Das entspricht einem Speichervolumen von 61,5 m³. Laut Gutachten (Baugrunduntersuchung Pieper) könnten Füllkörperrigolen „Graf ECObloc Inspect 420“ mit einer Bruttovolumengröße von je 420 l zur Anwendung kommen. Diese sind überfahrbar und deshalb im Gewerbegebiet bestens geeignet.[13]

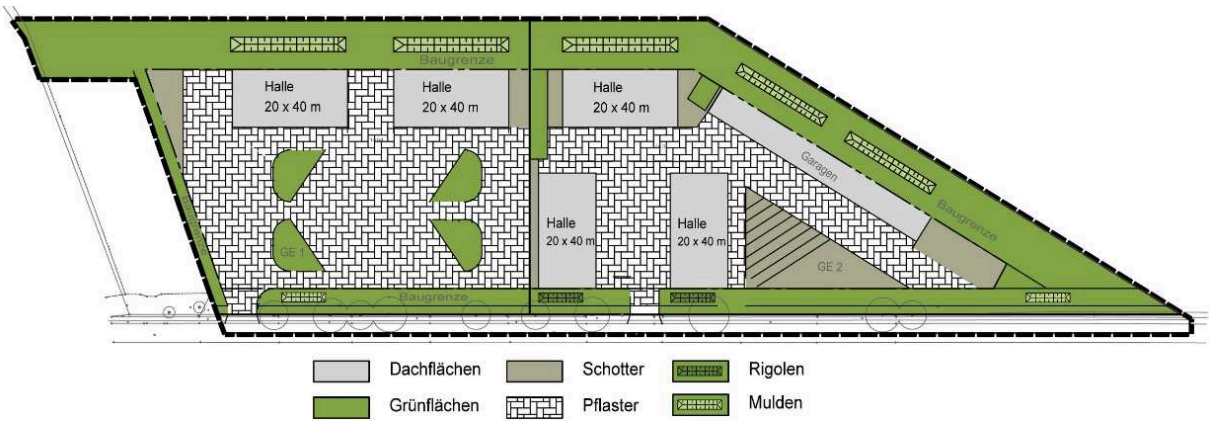


Abb. 6: Versickerungsflächen auf der Gewerbefläche (© C. Herrmann)

Für die Entwässerung der versiegelten Flächen sind 2 Mulden im östlichen Grünzug entlang der Zepernicker Straße vorgesehen. Die Mulden mit einer Größe von 26 x 4 m in einer Tiefe von 30 cm sollen ein Speichervolumen von je 30 m³ aufweisen. Die Größe der Mulden hängt von der Nutzung der Fläche und den verwendeten Materialien ab. Der Berechnung

[12] Berechnung von Versickerungsmulden (Gebäude) in Anlehnung an DWA 138, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, Dezember 2020
[13] Berechnung von Versickerungsmulden (Gebäude) in Anlehnung an DWA 138, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, Dezember 2020

wurde ein Entwurf mit großen Pflasterflächen (Betonsteinen LP5), Schotterflächen und kleinen Grünflächen zu Grunde gelegt.[14] In der Ausführungsplanung muss die Planung konkretisiert werden oder der vorliegende Gestaltungsvorschlag umgesetzt werden.

Entsprechend der vorliegenden Planung wurde der Überflutungsnachweis erbracht.[15]

3.5 Denkmale

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden oder befinden sich in der Nähe. Das Gleiche gilt für Bodendenkmale.

Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Bauarbeiten Funde oder Befunde (Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände sichtbar werden, müssen diese unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde angezeigt werden. (Anzeigepflicht) Das Plangebiet liegt gegenüber der Deponie Nord Schwanebeck und wird im Altlastenkataster des Landkreises unter der Nummer „A 56/01“ geführt. Das Plangebiet selbst wurde bis zum Zeitpunkt des Erwerbes landwirtschaftlich genutzt, so dass von keiner Gefahrensituation durch belastete Böden ausgegangen werden kann. Sollten sich aber dennoch bei Erdarbeiten und Baumaßnahmen, die mit einem Eingriff in den Boden verbunden sind, organoleptische Auffälligkeiten, die sich in Farbe, Geruch, Beschaffenheit und Material zeigen ergeben, ist umgehend das Umweltamt des Landkreises gem. § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG zu informieren. Die Ausbreitung von Schadstoffen ist zu verhindern.

3.6 Lärmschutz - Auswertung der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“

Gemäß §§ 3, 5, 22 und 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde die Schutzbedürftigkeit gegenüber der 300 bis 400 m angrenzenden Wohnnutzung (Allgemeines Wohngebiet) geprüft. Dabei wurde anhand eines Rechenverfahrens ermittelt, ob die Plangebiet verursachten Geräuschimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhalten:

Gebietsnutzung	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	50 dB(A)

Abb. 7: Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die Beurteilungszeit am Tag wurde mit 16 Stunden angesetzt und ein Mittelpegel errechnet. Für die Nachtstunden wurde die Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel angesetzt. Lärmpegel werden in Wohngebieten werktags in den Stunden von 6 bis 7 Uhr sowie zwischen 20 und 22 Uhr erhoben sowie sonn- und feiertags zwischen 6 und 9 Uhr, 13 und 15 Uhr sowie zwischen 20 und 22 Uhr und nach der TA Lärm mit einem Zuschlag

[14] Berechnung von Versickerungsmulden (Stellflächen) in Anlehnung an DWA 138, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, Oktober 2021
[15] Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Nachweis mit Gleichung 20 und 21, 07.04. 2022

von 6 dB/A belegt. Ebenso ist in der TA Lärm festgelegt, dass es kurzzeitige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte geben kann, von 30 dB(A) tags und 20 dB(A) nachts.

Die Immissionsstandorte wurden anhand der angrenzenden Wohnnutzung festgelegt und in der Karte festgehalten (Kreise).

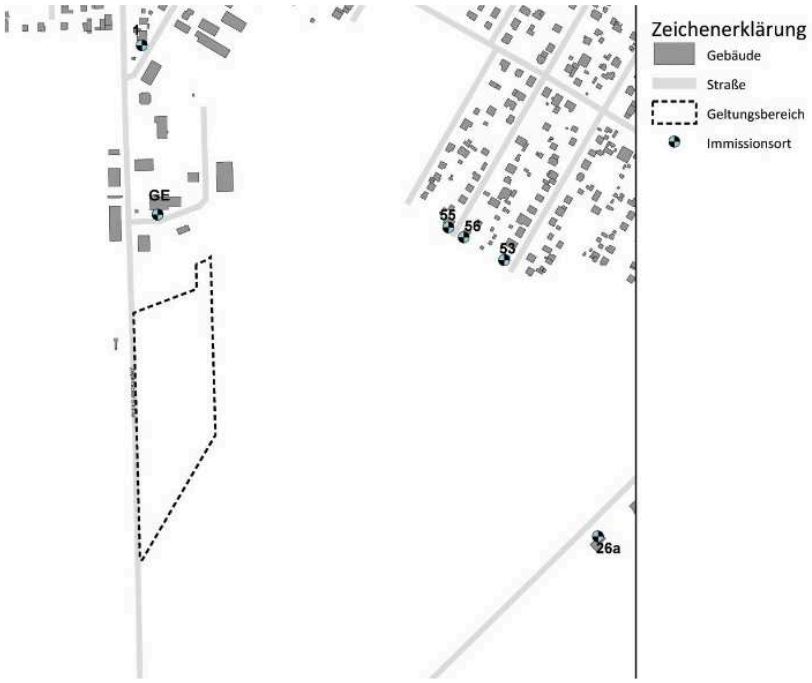


Abb. 8: Immissionsstandorte [16]**,**

Bei der rechnerischen Simulation mit dem EDV-Programm SoundPlan in der Version 8.2 auf der Basis der Berechnungsverfahrens der DIN ISO 9613-2 (Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien) ist die Schallausbreitung, die vom Gewerbegebiet ausgehen könnte, ermittelt worden und zeichnerisch in einer Isotopenkarte dargestellt worden. Wie in jeder Simulation, sind auch hier Vereinfachungen getroffen worden. Schalldämpfender Bewuchs z.B. ist völlig vernachlässigt worden. Auch die Annahmen, in welcher Art und Weise die Betriebsabläufe stattfinden, sind sehr überschlägig getroffen worden, stellen aber die zukünftigen Abläufe eines Gewerbegebietes plausibel dar. Jede Nutzung ruft eigene Schallpegel hervor. (siehe Kapitel 4: Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft vom 01.09.2021)

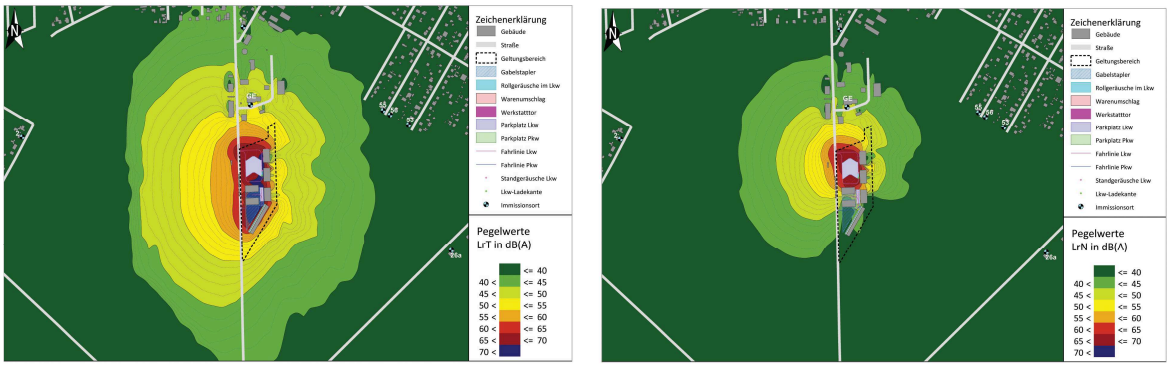


Abb. 9: Isotopenkarte, 5 m über Gelände, links: 6,00-22,00 Uhr, rechts: 22,00-6,00 Uhr [17]

[16] Immissionsstandorte, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“, 09/ 2021, Seite 11

[17] Immissionsstandorte, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft, Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“, 09/ 2021, Seite 12

Im Ergebnis konnte mit der Untersuchung festgestellt werden, dass das geplante Gewerbegebiet **schalltechnisch verträglich** ist. Die Richtwerte der TA Lärm werden an allen Punkten deutlich unterschritten. Für die schutzbedürftige Wohnnutzung ergeben sich Beurteilungspegel von 39 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts. Nördlich des Plangebietes werden nächtliche Pegel von 49 dB(A) erreicht. Eine nächtliche Schutzbedürftigkeit liegt somit nicht vor, da es an die gewerbliche Nutzung des Gebietes „Gehrenberge II“ angrenzt und Betriebswohnungen (schützenswerte Nutzung) im B-Plan ausgeschlossen wurden. Die Richtlinie TA Lärm werden im Durchschnitt mindestens um 6 dB(A) **unterschritten.** Auch die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Fazit: Die schalltechnische Verträglichkeit ist somit vollständig gegeben.

4 Festsetzungen und sonstige Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1
Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der in § 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen wie Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. **Die festgesetzten Ausnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen 1.3. bis 1.5 sind zu beachten.**

Das bestehende Gewerbegebiet „Gehrenberge I“ ist nahezu vollständig belegt. Flächen für gewerbliche Nutzung sind hier nicht mehr vorhanden. Gewerbetreibende in Panketal haben *keine* Möglichkeit, sich im Gemeindegebiet anzusiedeln. Mischgebietsflächen stellen die einzige Alternative dar. Sie sind aber für Werkstätten, also störendes Gewerbe, nicht geeignet, da die Immissionswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht, eingehalten werden müssen. Die Gewerbeflächen im benachbarten Bernau bzw. Ahrensfelde sind aufgrund der wenigen bestehenden regionalen Angebote und aufgrund der sehr guten Anbindung an die Bundesautobahn (BAB 11) ebenfalls belegt.

Der Nachfragedruck an gewerblichen Bauflächen ist in der monostrukturierten (Wohn-) Gemeinde Panketal sehr hoch. Somit sollte auch die Gemeinde Panketal ein Gewerbegebiet auf den Weg bringen, in dem auch störendes Gewerbe zulässig ist. Ein solches Gewerbegebiet ist aufgrund der unmittelbaren gegenüberliegenden Lage zur Deponie und dadurch erzeugen Vorprägung sinnvoll. Die Ansiedlung von Einrichtungen, die kulturellen, gesundheitlichen oder sozialen Zwecken dienen, ist als gering einzuschätzen. Eine Ansiedlung sollte aber nicht generell ausgeschlossen werden.

Textliche Festsetzung 1.2

Im Gewerbegebiet sind alle Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.

Die Festsetzung von „Gewerbebetrieben aller Art“ ermöglicht, obwohl nicht explizit genannt, die Ansiedlung von kleinen Einzelhandelsbetrieben, die unter der Größe des großflächigen Einzelhandels (ab Verkaufsfläche 800 m^2) bleiben. Die Randlage des Plangebiets wird als ungeeignete Lage für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben angesehen, da ein unmittelbarer räumlicher Bezug zu den vorhandenen Wohngebieten nicht gegeben und eine für Einzelhandelsbetriebe (Nahversorgungseinrichtung) eine integrierte Lage wünschenswert ist. Mit der Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich ausgeschlossen, dass das Entwicklungsziel für dieses Gewerbegebiet eine kleinteilige Ansiedlung Gewerbetreibender ist, die *nur* in Gewerbegebieten zulässig sind. Für den Einzelhandel gibt es im Gemeindegebiet bessere und zentrale Lagen, in denen Handelsbetriebe gebündelt angesiedelt sind.

Textliche Festsetzung 1.3
Im Gewerbegebiet sind Tankstellen unzulässig.

Die Ansiedlung einer Tankstelle wird ausgeschlossen. Tankstellen weisen einen hohen Flächenverbrauch auf. Die Ziele des Bebauungsplans, die Ansiedelung kleinteiliges Gewerbe zu ermöglichen, werden durch den Ausschluss von Tankstellen konsequent umgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.4
Im Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Vergnügungsstätten sollten an zentralen Orten mit Publikumsverkehr angesiedelt werden. Die Ortrandlage ist für eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht geeignet.

Textliche Festsetzung 1.5
Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen unzulässig.

Die Wohnnutzung ist eine Nutzung, die mit einem hohen Schutzanspruch verbunden ist. Um Nutzungskonflikte mit der gewerblichen Nutzung auszuschließen, werden Wohnungen aller Art ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Absatz 2 und 19 Absatz 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2.1
Im Gewerbegebiet werden entsprechend §16 Abs. 2 BauNVO 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch

die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im Gewerbegebiet werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, um die städtebauliche Situation aus dem angrenzenden Gewerbegebiet „Gehrenberge I“ aufzunehmen und fortzusetzen. Gewerbegebiete weisen aufgrund ihrer Nutzung einen hohen Versiegelungsgrad auf. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr.1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO wird die Obergrenze der GRZ für Gewerbegebiete auf 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der städtebaulichen Einbindung und geplanten Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baufeldern eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Im städtebaulichen Konzept sind 20 bis 30 % der Flächen für Hauptgebäude vorgesehen. Damit sind noch Entwicklungspotentiale für Hauptgebäude möglich.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 kann durch Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gebäudezuwegungen um bis zu 33% auf max. 0,8 überschritten werden (gem. §16 Abs. 2 BauNVO). Damit kann die zukünftige Nutzung der gewerblichen Fläche bestens organisiert werden und alle zukünftigen Nutzungsansprüche der Gewerbetreibenden umgesetzt werden. Mit der Planung wird eine Verdichtung und hohe Auslastung auf der Gewerbefläche angestrebt. Als Ausgleich wird das Gewerbegebiet von einer dicht bepflanzten Grünfläche eingerahmt und gewährleistet einen harmonischen Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche und wertet auch das Landschaftsbild enorm auf.

4.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO) und § 18 Abs. 1 BauNVO

Textliche Festsetzung 3.1
Die in der Planzeichnung für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhe des Gehwegs der Zepernicker Straße (mit Bezugshöhe 81.75 DHHN 2016)

Die für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) hat als Bezugspunkt die Höhe des Gehwegs der Zepernicker Straße mit der Bezugshöhe 81.75 DHHN. Diese Bezugshöhe ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Gebäude sollen an die Höhe der vorhandenen Gebäude im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet „Gehrenberge I“ angepasst werden. Hier stehen überwiegend Gewerbebauten mit einer Höhe von 7 bis 9 m. Mit der Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 9,0 m soll die Höhe der angrenzenden Gebäude des „Gewerbegebietes Gehrenberge I“ aufgenommen werden.

4.4 Bauweise (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzung 4.1
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Damit wird langfristig eine aufgelockerte Bebauung gesichert. Eine massive Anordnung von Baukörpern entspricht nicht dem

Charakter der Umgebung. Die festgesetzte Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept (s. Anlage), in dem mehrere Hallen (Einzelgebäude) vorgesehen sind.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5.1
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mit einer Tiefe von ca. 75 m festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. In diesem Baufenster können die Gebäude frei angeordnet werden. Stellplätze und Garagen wurden im städtebaulichen Konzept dargestellt. Nebenanlagen sind untergeordnete bauliche Anlagen und sind gemäß §14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs allgemein zulässig.

4.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 6.1
Auf der Fläche e wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Eigenbetriebes Kommunalservice Panketal eingeräumt.

Die textliche Festsetzung 6.1 stellt in der Planzeichnung das Leitungsrecht in einer Breite von 3 m dar. Damit ist die Lage der geplanten Trinkwasserleitung festgesetzt. Pro Grundstück muss ein 1,5 m breiter Streifen von der Bebauung und Baumbepflanzung freigehalten werden, damit der Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal bei Reparaturen oder Havarien ungehindert an die Leitungen kommen kann. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass der Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal das Leitungsrecht für die neue Trinkwasserleitung erhält, um die Trinkwasserversorgung für das Gewerbegebiet zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung 6.2
Der Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal ist befugt, auf der Fläche e unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die geplante Trinkwasserleitung wird auf der Grundstücksgrenze zwischen GE1 und GE2 verlaufen. Da die Trinkwasserleitung nicht überbaut werden darf, ist dieser Bereich durch die Anordnung der Baugrenzen von einer Überbauung freigehalten, indem das Baufenster vor dem Bereich der Trinkwasserleitung endet und die Trinkwasserleitung außerhalb des Baufensters liegt.

Textliche Festsetzung 6.3
Auf der Fläche e dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

Die Errichtung von Nebengebäuden außerhalb der Baugrenzen ist grundsätzlich möglich und wird nur im Bereich der Trinkwasserleitung ausgeschlossen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 87 Absatz 1 und 9 BbgBO)

Textliche Festsetzung 7.1
Im Gewerbegebiet muss ein Löschwasservolumen in unterirdischen Tanks oder gleichwertigen abgedichteten und abgedeckten Speichern von insgesamt 192 m^3 oder in einem Löschwasserteich mit 500 m^3 vorgehalten werden.

Da über den Hydranten der Gemeinde die Löschwasserversorgung nicht vollständig abgesichert ist, werden zusätzliche unterirdische Tanks oder Speicher in der Größe von je 96 m^3 pro Grundstück auf dem vorderen Grünstreifen der Flächen c und d oder auf dem breiten Grünzug (Flächen a und b) vorgesehen.

Ein Löschwasserteich könnte ebenfalls zum Einsatz kommen, wenn dieser nicht auf der Maßnahmenfläche entsteht. Aufgrund seiner Größe würde er einen wichtigen Bereich der Anpflanzungen reduzieren. Die konkrete Lage eines Löschwasserteiches wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens geklärt.

Textliche Festsetzung 7.2
Für die Befestigung der Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze sind Materialien zulässig, die die Wasser und Luftdurchlässigkeit nicht wesentlich mindern.

Mit der Festsetzung soll eine Versickerungsfähigkeit auf der gewerblichen Fläche gewährleistet werden. Sie dient vor allem der Versickerung des Regenwassers auf der Gewerbefläche.

Textliche Festsetzung 7.3
Im Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude (Hallen) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40% mit Solaranlagen auszustatten. Dabei kann der einzelne, mindestens erforderliche Anteil an Solaranlagen auch auf Dachflächen benachbarter Gebäude summarisch erfolgen.

Die Festsetzung dient dem Klimaschutz und der Energieerzeugung – und Speicherung mittels erneuerbarer Energien im Plangebiet. Hierbei könnten die nach Süden ausgerichteten Dachflächen der Unterbringung von Solarmodulen dienen, um Strom für die Eigennutzung oder Einspeisung zu erzeugen. Mit der Festsetzung soll ermöglicht werden, dass für ein Gebäude der errechneten Anteil Solaranlagen des anderen Gebäudes aufnimmt. Das spart Kosten und kann unter Umständen effektiv sein, weil die Ausrichtung der Dachflächen bei einem Gebäude besser für Solaranlagen geeignet ist. Solaranlagen können auch auf Gründächer erfolgen. Diese Möglichkeit sollte nicht ausgeschlossen werden.

<u>Grünordnerische Festsetzungen</u>

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.
Bei den festgesetzten Grünflächen a - d handelt es sich um private Grünflächen, auf denen die Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen in den meisten Fällen zur Sicherung von Flächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Durch die nach § 1a Abs. 3 BauGB bestehende Verpflichtung zum Ausgleich (Eingriffs-/Ausgleichsregelung) ist der bodenrechtliche Bezug dieser meist landschaftsplanerischen Maßnahmen gegeben.

Textliche Festsetzung 8.1.1
Auf den Flächen a und b sind 76 Laubbäume gemäß Artenliste 1 (Bäume) mindestens in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind zusätzlich mit Sträuchern der Artenliste 2 (Sträucher), ein Strauch pro m², in der Qualität 40 / 60 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das zusätzliche Anpflanzen von Obstbäumen (Artenliste 3) ist möglich. Diese Anpflanzungen dienen nicht als AEM.

Mit der Festsetzung wird das Ziel verfolgt, ökologisch wertvolle Grünstrukturen zu bilden. Sie stellen aufgrund ihrer positiven Relevanz wichtige Maßnahmen des Klimaschutzes dar. Durch die Anpflanzung von 76 Laubbäumen können 3.800 m² Bodenfläche, die durch die Bebauung versiegelt werden, ausgeglichen werden. Es können Laubbäume wie Feld-Ahorn, Bergahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Gemeine Esche, Stiel-Eiche, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Berg-Ulme, Flatter-Ulme und Feld-Ulme verwendet werden. Durch die geplante hohe Versiegelung der gesamten Fläche müssen intensive dichte Anpflanzungen auf der Grünfläche (Fläche a und b) erfolgen. Für die verorteten und textlich festgesetzten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind hinsichtlich der Qualität Mindeststandards definiert. Die Festsetzung einer dreireihigen 5 m breiten Hecke auf dem östlichen Grundstücksteil (Maßnahmenfläche) sichert eine Bepflanzung, die eine abgrenzende Funktion gegenüber der landwirtschaftlichen Fläche hat. Dieser Bereich wird als Lebensraum für Tiere entwickelt und dauerhaft erhalten. Er sichert naturschutzrelevante Ansprüche. Aufgrund der Breite der Fläche können zusätzliche Unterpflanzungen weitere 3.400 m² versiegelte Bodenfläche kompensieren. Für die Anpflanzung von Bäumen sollen Arten der Artenliste 1 (Bäume) verwendet werden. Das Anpflanzen von Obstbäumen sollte nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Es ist in geringem Umfang und unabhängig von der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme zusätzlich möglich. Der genaue Umfang ist vor Ort zu prüfen.

4.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a und § 6 BauGB)

Textliche Festsetzung 8.2.1
Auf den Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 sind je 2 Laubbäume der Artenliste 1 (Bäume) mindestens in der Qualität Hochstamm, STU 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gewerbeflächen sollen eine Mindestanzahl von 2 Bäumen auf ihren Flächen aufweisen, um das Mikroklima auf der stark versiegelten Gewerbefläche zu verbessern.

Textliche Festsetzung 8.2.2
Die Flächen c und d sind mit einer 3-reihigen Hecke der Artenliste 2 (Sträucher), ein Strauch pro m^2, in der Qualität 40 / 60 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung dient der Abgrenzung der gewerblichen Fläche gegenüber der Straßenverkehrsfläche. Eine grüne Abgrenzung, die Sichtschutz und Barriere als auch ein wertvoller Lebensraum für Tiere darstellen soll. Die Anpflanzung findet auf einer 6 m breiten Fläche außerhalb der Mulden statt und ist eine Kompensationsmaßnahme gegenüber dem Schutzgut Boden und Luft.

Textliche Festsetzung 8.2.3
Auf der Fläche e im Bereich der Trinkwasserleitung dürfen keine Bäume angepflanzt werden.

Die Trinkwasserleitung ist vor Überbauung zu schützen, damit im Havariefall Wartungs- und Reparaturleistungen ausgeführt werden können.

4.10 Regenrückhalterung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Absatz 1 Nr.14 BauGB)

Textliche Festsetzung 9.1
Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken in Mulden oder Rigolen auf den Flächen a und b zu versickern.

Durch die Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion, insbesondere die Versickerung von Niederschlagswasser, stark eingeschränkt. Mit der Anordnung der Mulden rings um das Gewerbegebiet wird die Möglichkeit geschaffen, dass Regenwasser vor Ort versickern kann. Für das anfallende Niederschlagswasser wurde die Größe der Entwässerungsanlagen berechnet (s. Versickerungsgutachten und Überflutungsnachweis im Anhang). Die Mulden mit einer Größe von 40 m Länge und 5 m Breite und 30 cm Tiefe, für die Hallen mit der Grundfläche 20 x 40 m, können im östlichen und westlichen Grünzug angeordnet werden. Sollten sich bei der Ausführungsplanung starke Abweichungen in der Größe der Hallen ergeben, sind die Muldengrößen neu zu berechnen.

Für die Garagenanlage sind 2 Mulden berechnet worden.

Textliche Festsetzung 9.2
Das auf der den Stellplätzen und Lagerflächen anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) in Mulden auf den Flächen c und d zu sammeln und zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf versiegelten Flächen anfällt, trägt ebenfalls zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Boden bei. Da auf der Gewerbefläche davon ausgegangen werden muss, dass auch die Stellplätze für Busse und LKWs wegen Grundwasserschutz in hohem Umfang versiegelt werden, muss das anfallende Niederschlagswasser in den Mulden aufgefangen werden. Eine Beispielrechnung zur Herstellung von Versickerungsanlagen wurde anhand eines Entwurfs erstellt. Im Ergebnis sollen 2 Mulden mit einer Länge von 26 m, einer Breite von 4 m und einer Tiefe von 30 cm im Grünstreifen, der parallel zur Zepernicker Straße verläuft angeordnet werden. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist schwach bis schwach durchlässig zu bewerten. Der k_f-Wert, der den Grad der Versickerungsfähigkeit des Bodens angibt, beträgt im Durchschnitt $5{,}5 * 10^{-7}$)[18] und wird bei der Ermittlung der Versickerungsanlagen berücksichtigt. [19] Die Annahmen zur Beschaffenheit und Größe der Stellflächen stellen einen ersten Entwurf da und sollten in der Ausführungsphase überprüft werden.

4.11 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB)

Bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche in der Planzeichnung handelt es sich um die vorhandene Zepernicker Straße. Die Gemeinde will zusätzlich zur vorhandenen Zepernicker Straße einen 3 m breiten Streifen entlang der Straße erwerben, für Leitungsrechte und den Bau eines Rad- und Gehweges sowie den Erhalt der Straßenbäume.

4.12 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Mit dieser Festsetzung in der Planzeichnung ist der Einfahrtsbereich für die Gewerbegrundstücke gekennzeichnet. Für beide Flächen, GE1 und GE2 ist ein eigener Einfahrtsbereich in einer Breite von 10 m festgesetzt worden. Beide Bereiche mit je einem Eigentümer können somit als ein kleines autarkes Gewerbegebiet organisiert werden. Weitere Bündelungen der Einfahrten können nicht empfohlen werden, da die Organisation und der Betrieb der Abläufe in ungünstiger Art und Weise beeinflusst werden.

4.13 Hinweise und sonstige Festsetzungen

Die im **Punkt 1** aufgeführten **Hinweise** dienen dem **Natur- und Artenschutz** und sind in den §§ 42 bis 44 **BNatSchG** verankert. 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 28.02. vorgeschrieben. Die Standorte der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur, dür-

[18] Baugrunderkundung, Untersuchungsbericht 2020117A, Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, 12/2020, S. 4
[19] Berechnung einer Versickerungsmulde in Anlehnung DWA 138, Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper, 7.04.2022, S. 3-4

fen 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 Vögeln nicht zu gefährden. Die Vorschrift muss vor allem während der Bauvorbereitungen eingehalten werden.

Der **Hinweis 2** bezieht sich auf die in der Gemeinde Panketal zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültige Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2006. Diese muss eingehalten werden, um genügend Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen und das Parken von PKWs im Straßenraum einzudämmen. Für gewerbliche Anlagen: für Handwerks- und Industriebetriebe muss je 1 Stellplatz für 60 m² Nutzfläche nach DIN 277 bereitgestellt werden. Für Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- muss 1 Stellplatz je 100 m² Nutzfläche und Verkaufsplätze nach DIN 277 hergestellt werden. Für Kraftfahrzeugwerkstätten müssen 6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand bereitgestellt werden.

Der Hinweis 3 bezieht sich auf die Werbesatzung der Gemeinde Panketal, die einzuhalten ist. Demnach haben sich Werbeanlagen nach Umfang, Maßstab, Anbringungsort, Material und Farbe dem Gebäude unterzuordnen, an dem sie angebracht werden. Werbeanlagen dürfen charakteristische Bauteile und Gestaltungselemente der Fassade nicht verändern, verdecken oder überschneiden. Eine Vielzahl von Anordnungen regelt das Aussehen und die Größe der Werbeanlagen.

Allgemein zulässig sind:
- auf die Wand gemalte Schriftzüge oder gesetzte Einzelbuchstaben,
- hinterleuchtete Schriftzüge aus Einzelbuchstaben vor der Wand,
- angeleuchtete Schriftzüge,
- auf Schildern angebrachte Schrift,
- Leuchtkästen (Schaukästen) an Gaststätten, Verkaufseinrichtungen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen.

In dem Gewerbegebiet „Gehrenberge“ gelegen östlich der Waldstraße einschließlich des Bebauungsplanbereiches „Gehrenberge“ des Ortsteiles Schwanebeck dürfen die Werbeanlagen auf dem Grundstück die angrenzende Verkehrsfläche nicht mehr als 15 m überragen.

Der Hinweis 4 bezieht sich auf das Brandenburgische Nachbarschaftsgesetz. Nach § 37 Brandenburgisches Nachbarschutzgesetz sind die Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken einzuhalten. Für Bäume, die außerhalb des Waldes wachsen, Hecken und Sträucher, die eine regelmäßige Wuchshöhe von 2 m aufweisen sollen Mindestabstände eingehalten werden. Bei Obstbäumen ist ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen 4 m, im Übrigen für jeden Teil der Anpflanzung der Abstand mindestens ein Drittel seiner Höhe über dem Erdboden, einzuhalten. Der doppelte Abstand ist gegenüber Grundstücken einzuhalten, die landwirtschaftlich genutzt werden. Somit muss der Abstand der Bäume, die auf der Maßnahmenfläche angepflanzt werden, 8 m betragen.

Der Hinweis 5 dient dem flächendeckendem Breitbandausbau, der auch in der Gemeinde weiter vorangetrieben werden soll. Leerrohre sollten in der Bauphase verlegt werden, damit nicht im Nachhinein angelegte Straßen und Flächen geöffnet werden müssen.

Der Hinweis 6 nimmt Bezug auf die gültige Barnimer Baumschutzsverordnung (BarBaumSchV) aus dem Jahr 2014.

Der Hinweis 7 dient der Klarstellung zum Festsetzungsinhalt der „Straßenverkehrsfläche“. Die Einteilung der Straße wird nicht festgesetzt. Die Zepernicker Straße ist kein Straßenneubau, sondern Straßenbestand, in dem Änderungen berücksichtigt wurden.

Der Hinweis 8 bezieht sich auf die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche ehemalige Deponie Schwanebeck. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Geruch, Farbe, Beschaffenheit oder Material des Erdreiches auftreten, soll das Umweltamt im Landkreis informiert werden.

Mit dem **Hinweis 9** wird auf die Möglichkeit des Fundes von Gegenständen aus vergangenen Epochen wie Scherben hingewiesen. Sollten Funde im Erdreich liegen, sind die Funde der Denkmalbehörde anzuzeigen.

Mit dem **Hinweis 10** soll auf die Speicherung von Regenwasser in Zisternen hingewiesen werden. Für die Entwässerung der Dachflächen und der Bodenflächen sind Mulden und Rigolen vorgesehen. Schaltet man eine Zisterne als Zwischenspeicherung dazu, könnten die Grünanlagen im Gewerbegebiet bewässert werden.

Der **Hinweis 11** ist ein Hinweis auf eine insektenfreundliche Beleuchtung auf der Gewerbefläche. Hierbei sollen die Leuchtkörper mit Bedacht gewählt werden und auch Bewegungsmelder könnten dazu dienen, die Fläche nach Bedarf auszuleuchten.

Mit dem **Hinweis 12** wird darauf hingewiesen, dass auf Brunnenbohrungen aufgrund der Nähe zur Deponie verzichtet werden sollte.

4.14 Flächenbilanz

In der nachfolgenden Tabelle werden die geplanten Grundstücksgrößen im GE1 und GE2 ermittelt. Daraus berechnet sich die Vollversiegelung und die mögliche Überschreitung der Vollversiegelung für Nebenanlagen und Stellplätze.

Geltungsbereich B-Plan: 30.280 m² **Plangebietsgröße: 28.135,45 m²**	**GE 1**	**GE 2**	**GE gesamt**
Grundstücksgröße	13.477,0 m²	14.658,45 m²	28.135,45 m²
nördlicher Grünstreifen (a + b) (Maßnahmenfläche als Grünfläche)	-3.062,0 m²	-3.722,0 m²	-6.784,0m²
Grundstück abzüglich Maßnahmenfläche	10.415,0 m²	10.936,45 m²	21.351,45
zulässige Vollversiegelung in GE (**GRZ 0,6**)	6.249,0 m²	6.561,87 m²	12.810,87 m²
mögliche Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen um **0,33**	+ 2.083,0 m²	+2.187,29 m²	+4.270,29 m²
Kompensationsmaßnahme (GRZ: 0,8):	8.332,0 m²	8.749,16 m²	**17.081,16 m²**

Die Maßnahmenfläche ist eine private Grünfläche, auf der der Ausgleich für die Bodenversiegelung erbracht wird. Diese Fläche wird vom Plangebiet abgezogen. Daraus ergibt sich das Grundstück abzüglich der Maßnahmenfläche. Aus ihm ergibt sich die Vollversiegelung und die Überschreitung der Versiegelung um weitere zulässige 33 %. Im Plangebiet müssen insgesamt 17.081 m² durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die

Maßnahmen, der Ausgleich des Eingriffs, werden im Umweltbericht im Kapitel 4 beschrieben.

4.15 Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich durch interne Maßnahmen
Boden: 12.810,87 m² könnten für Gebäude vollversiegelt werden (tatsächlich geplant: ca. 5.000 m²) 4.270,29 m² könnten für Nebenanlagen versiegelt werden. Insgesamt ist es mögliche für Gebäude und Nebenanlagen eine Fläche von 17.081 m² zu versiegeln. **insgesamt: 17.100 m²** (mögliche Vollversiegelung)	- Anpflanzung von 76 Laubbäumen (Artenliste 1) auf 6.800m² Grünstreifen (Maßnahmenfläche) **kompensieren 3.800 m²** - Unterpflanzung der o.g. Fläche (6.800 m²) mit Sträuchern der Artenliste 2 **kompensieren 3.400 m²** - 4 Baumanpflanzungen auf der Gewerbefläche kompensieren **200 m²** - Aufwertung der Ackerfläche – Schaffung eines Biotops - 550 m² Heckenanpflanzung auf Fläche d - 480 m² Heckanpflanzung auf Fläche c - -insgesamt 1.030 m² dreireihige Hecke **kompensieren 515 m²** - **<u>insgesamt: 7.915 m²</u> werden kompensiert.** - **9.185 m²** Vollversiegelung wird durch die Zahlung von 11 €/m² als Zahlung an die Gemeinde geleistet, insgesamt 101.035 €
Tiere und Pflanzen: Intensivackerfläche mit geringem Biotopwert -geringe Vorkommen: Vögel	- Lebensraum für Tiere durch neue höherwertige Biotopstrukturen auf 6.800 m²Maßnahmenfläche geplant - Lebensräume und Brutstätten für Vögel in Bäumen schaffen - Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchführen, Brut- und Aufzuchtzeiten beachten
Wasser:	- Schaffung von Entwässerungsanlagen wie Mulden und Rigolen um Wasser vor Ort speichern und zu versickern
Klima / Luft:	- Kleinklima von durchgrünten Ortslagen erhalten und durch Grüneinfassungen (Hecken und Bäume) ergänzen und optimieren, lufthygienische Situation verbessern durch Baum- und Strauchanpflanzungen

Die oben gezeigte Tabelle stellt dar, wie die in Kapitel 4.14 ermittelte Kompensationsmaßnahme durchgeführt werden soll. Hierbei wird deutlich, dass die aufgeführten Maßnahmen eine Fläche von **7.915 m²** kompensieren.

Dabei wurden intensive Pflanzvorschriften ermittelt, die eine starke Durchgrünung sichern. Der Ausgleich des Eingriffs durch die Planung kann zu einem sehr großen Teil im Plangebiet umgesetzt werden. Dazu wurde ein 17 m breiter Grünstreifen langfristig über die textlichen Festsetzungen und die Darstellung in der Planzeichnung gesichert. Die **verbleibende Kompensationsmaßnahme** umfasst **9.185 m²** geplante Neuversiegelungsfläche. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, für solche geplanten Neuversiegelungen eine geeignete Fläche innerhalb des Gemeindegebietes zu finden, die entsiegelt werden muss.

Leider konnte trotz großer Bemühungen die Gemeinde keine geeignete Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden, so dass nur der finanzielle Ausgleich bleibt. Hierbei wurde die zweckgebundene Zahlung von 11 € pro m² (insgesamt 101.035 €) an die Gemeinde ermittelt. Mit dem Geld können zukünftige Maßnahmen der Renaturierung, Anpflanzung oder Entsiegelung im Gemeindegebiet finanziert werden. Die Ablöse der erforderlichen AE-Maßnahmen und die Regelung der Verwendung des Ablösebetrages wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geregelt und gesichert. Die Gemeinde wird weiterhin die Möglichkeit der Entsiegelung von Flächen im Gemeindegebiet prüfen. Sollte eine geeignete Fläche zur Verfügung stehen, verringert sich die Zahlung der Kompensationsmaßnahme auf die Differenz zwischen der errechneten Kompensationsfläche und der Entsiegelungsfläche.

5. Zusammenfassung

Das geplante Gewerbegebiet in der Zepernicker Straße stellt eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Gehrenberge I“ dar. Das geplante Gewerbegebiet entspricht dem geltenden Landesplanungsrecht und ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal entwickelt worden. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen, gerade für einheimische Gewerbetreibende, ist groß. Da eine Ansiedlung im Ort nicht möglich ist, müssen diese in benachbarte Orte wie Berlin oder Bernau ausweichen. Mit der Ausweitung der Gewerbefläche wird der weiteren Abwanderung entgegengewirkt und zu einer wirtschaftlichen Stabilität in der Gemeinde Panketal beigetragen.

Da Gewerbeflächen grundsätzlich einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, wird mit dieser Planung eine maximale Begrünung an den Randbereichen der Gewerbefläche angestrebt. Auf den „Maßnahmenflächen“ sind breite private Grünzüge vorgesehen, auf denen eine hohe Anzahl einheimischer Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Im Plangebiet ist daher auch ein Grünstreifen parallel zur Zepernicker Straße berücksichtigt worden. Auch hier ist sind Anpflanzungen vorgesehen. Sie tragen zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei und werden sich langfristig auf ein gutes Mikroklima vor Ort auswirken. Trotz des großen Flächenangebotes war es nicht möglich, die gesamte Kompensationsmaßnahme im Plangebiet umzusetzen. Deshalb wurde eine realistische Größenordnung von Anpflanzungen ermittelt, die in der Praxis vor Ort umsetzbar sind. Auch dem Wunsch der Gemeinde, Obstbäume nicht generell auszuschließen, wurde entsprochen. In kleinem Umfang können Obstbäume zusätzlich auf dem Grünzug untergebracht werden. Damit wird auch dem Umstand genüge getan, als insektenfreundliche Gemeinde jede Möglichkeit zu nutzen, um Bienen und anderen Insekten Nahrung zu bieten.

Damit die Gemeinde grundsätzlich ein Ausgleich des Eingriffs im Gemeindegebiet ermöglichen kann, wird für die restliche Ausgleichsfläche eine zweckgebundene Zahlung an die Gemeinde geleistet, mit der Renaturierungsmaßnahmen, Anpflanzungen oder Entsiegelungen finanziert werden. Leider konnte die Gemeinde keine Entsiegelungsflächen finden. Auf beiden Gewerbeflächen werden zusätzlich kleine grüne „Inseln“ entstehen, auf denen Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Damit gewinnt das ganze Gewerbegebiet an Attraktivität und die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt und durch die Planung langfristig abgesichert. Die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter wird angestrebt. Das Landschaftsbild wird ästhetisch gestaltet und aufgewertet. Für den Verlust einer

landwirtschaftlich genutzten Fläche wurde mit der vorliegenden Planung die Variante angestrebt, bei der ein hoher Grünanteil vor Ort verbleibt und die gewerbliche Nutzung gegenüber dem Landschaftsraum harmonisch abgegrenzt wird.

Der Standort an der Zepernicker Straße ist für eine gewerbliche Nutzung bestens geeignet. Die Ortrandlage und die Lage gegenüber der Deponie, die die Sanierungsarbeiten bis 2023 abgeschlossen haben wird, bietet gerade störendem Gewerbe beste Ansiedlungsmöglichkeiten, weil keine Nutzungskonflikte gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Die überregionale Anbindung an die Bundesstraße und die nahe Autobahn sind gegeben. Die Gemeinde fördert mit dieser Planung den Verbleib von einheimischen Gewerbetreibenden.

6. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschluss

Auf ihrer Sitzung am 23.06.2020 hat die Gemeindevertretung die Vorlage PV 42/2020 beschlossen und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr. 10/2020 vom 30.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Scopingtermin

Coronabedingt fand kein Scoping-Termin in Präsenz statt. Die betroffenen Behörden wurden zur Stellungnahme bis zum 04.12.2020 aufgefordert.

3. Bestätigung des Vorentwurfs und Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Gemeindevertretung hat am 27.01.2020 den Vorentwurf des Bebauungsplans 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ mit Begründung mit Beschluss PV 42/2020/1 gebilligt und zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

4. Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplans 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.03.2021 bis zum 23.04.2021 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr. 02/2021 vom 27.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 11.03.2021 in der Zeit vom 15.03.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt.

5. Bestätigung des Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2021 den Entwurf des Bebauungsplans 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ mit Begründung im Beschluss PV 42/2020/2 gebilligt und zur Offenlage bestimmt.

6. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf des Bebauungsplans 32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2022 bis zum14.02.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr.13/2021 vom 31.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 04.01.2022 in der Zeit vom 10.01.2022 bis 14.02.2022 durchgeführt.

7. Abwägung

Mit dem Beschluss der Vorlage (PV 42/2020/3) haben die Gemeindevertreter auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.05.2022 über die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Einwendungen und Hinweise entschieden. Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben vom 05.07.2022 mitgeteilt worden.

Mit dem Beschluss der Vorlage (PV 42/2020/4) haben die Gemeindevertreter auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 17.05.2022 über die Ergänzung der Abwägung entschieden. Die Abwägungsergebnisse sind mit Schreiben vom 05.07.2022 schriftlich mitgeteilt worden.

8. Städtebaulicher Vertrag

Der Beschluss über den Städtebaulichen Vertrag (PV 42/2020/5) wurde auf der Gemeindevertreterversammlung am 28.06.2022 gefasst.

9. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss PV 42/2020/6 zum Bebauungsplan Nr.32 P „Gewerbegebiet Gehrenberge II“ bestehend Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde auf der Gemeindevertretersitzung am 28.06.2022 (PV-42-2020-6) gefasst.

10. Bekanntmachung

Im Amtsblatt für die Gemeinde Panketal Nr. 06/2022 vom 30.07.2022 wurde die Satzung gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, (BGBI. 1991, I S.58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 2) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, (GVBl.I/18, [Nr. 39]) die zuletzt geändert worden ist durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBI.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG**)** [1] in der Fassung der Bekanntmachung
vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20])
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)
Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), vom 12. Juli 1999
(BGBl. I S. 1554) zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 1 Satz 2 V v. 9.7.2021 I 2598 mWv 1.8.2023

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007
(GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 21])

Satzung der Gemeinde Panketal über die Herstellung und das Vorhalten notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 01.06.2006

Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) vom 28. Juni 1996 (GVBl.I/96,
[Nr. 17], S.226) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 22])

Gemeinde Panketal:	Sachgebiet Bauleitplanung Schönower Straße 105 16341 Panketal Tel. 030/94511-170 Fax 030/94511-199
Bebauungsplan:	Christiane Herrmann Dipl.- Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung Holbeinstraße 23 16341 Panketal Tel: 0171 4051238 E-Mail: c.m.herrmann@t-online.de
Umweltbericht und Artenschutz-fachbeitrag:	Büro Dubrow GmbH Naturmanagement Unter den Eichen 1 15741 Bestensee Bearbeiter: Bastian Hirschfelder Alexander Zillmann Tel.: 033763 - 21530 Funk 0170-9081541 E-Mail: dubrowplanung@aol.com
Baugrunderkundung, Versickerung Nieder-schlagswasser	Bauplanung Pieper, Dipl.-Ing. Andreas Pieper Wacholderweg 1 16356 Werneuchen Tel.: 0172 3736648 E-Mail: info@bauplanung-pieper.de
Schalltechnische Untersuchung:	Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft Freiheit 6 13597 Berlin www.hoffmann-leichter.de