

# **Gemeinde Panketal**



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

### **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

Stand: 12.09.2019

Bearbeitung: Gemeinde Panketal, Orts-/Regionalplanung; J. Nagel



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

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

#### **Planverfahren:**

Im vorliegenden Fall kommt das Beschleunigte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zur Anwendung, da es sich hierbei um einen sogenannten Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt.

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

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

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

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

#### **Berücksichtigung der Umweltbelange:**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des S-Bahnhaltepunktes Zepernick und ist als Brache ungenutzt. Der Planungsansatz ist als Umnutzung und Neuorientierung der Liegenschaft zu verstehen. Auf der Grundlage vorliegender Stellungnahmen und im Rahmen der Bebauungsplanung erstellter Gutachten bestehen umfangreiche Erkenntnisse über die Umweltfaktoren im Plangebiet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt und in die Umweltprüfung integriert oder berücksichtigt:

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



## Wesentliche Ergebnisse der Umweltprüfung waren:

In der Umweltprüfung wurde eine Betrachtung der Ist-Situation, der Planung sowie deren Auswirkungen durchgeführt. Nachfolgend werden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen und Sachverhalte benannt sowie die entsprechenden Minderungsmaßnahmen formuliert.

### Sachverhalt Geräusche

Unter Berücksichtigung der geplanten Baukörper werden die schalltechnischen Orientierungswerte (gem. DIN 18 005 – Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete von tags 60dB(a) und nachts 50 dB(a) aufgrund der Geräuscheinwirkungen aus dem Schienenlärm, dem zu erwartenden Verkehrslärm aus den geplanten Nutzungen überschritten. Der so errechnete Außenlärmpegel an den Gebäudefassaden erreicht Werte von tags bis zu 69 dB(A) und nachts bis zu 78 dB(A).

Aufgrund der zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete, insbesondere im Nachtzeitraum, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden passive Lärmschutzmaßnahmen an den Fassaden als Festsetzung gefordert.

### Sachverhalt Verkehr

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

### Sachverhalt Artenschutz

#### → Vögel

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

#### → Reptilien- oder Amphibienarten

Es wurden keine Reptilien- oder Amphibienarten entdeckt.

#### → Weitere besonders und streng geschützte Arten

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

### Sachverhalt Gewässer- und Grundwasserschutz

Aufgrund der Entfernung zum Fließgewässer Panke von ca. 300m wird keine Auswirkung auf dieses erwartet. Die Anforderungen der Verordnung für das Wasserschutzgebiet Zepernick (2012) werden durch das Vorhaben eingehalten.

Das Vorhaben ist mit einer Tiefgarage geplant und erfordert daher eine Grundwasserabsenkung. Dies stellt einen Eingriff in den Grundwasserkörper des Wasserschutzgebietes Zepernick dar. Die Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Baukörper und die Grundwasserabsenkung werden als nicht wesentlich bewertet.

**Beteiligung:**

Im Rahmen einer Vorprüfung erfolgten umfangreiche umweltrelevante Untersuchungen sowie ein Scoping-Termin am 11. April 2019 im Amtshaus der Gemeinde mit den betroffenen Umwelt- und Planungsbehörden.

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

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

Anregungen und Hinweise erfolgten zu folgenden Punkten

- Löschwasserversorgung muss ausreichend nachgewiesen werden und die Feuerwehrauffstellfläche muss im Rahmen der Objektplanung erfolgen.
- Das vordere Baufenster reicht zu nah an die Schönower Straße heran.
- Die Grundwasserhaltung bei einem Neubau mit Tiefgarage darf nicht das Wasserwerk Zepernick bzw. die Grundwasserförderung beeinträchtigen.
- Im Vorentwurf dargestellte Gebäude passen sich städtebaulich nicht in das Ortsbild ein.

Gemäß des Abwägungsverfahrens ergaben sich aus den eingegangenen Hinweisen keine wesentlichen Planänderungen.

**Kurzzusammenfassung über die Berücksichtigung der wesentlichen Umweltbelange:**

In der Begründung wird beschreibend auf betroffene Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu erwartende Auswirkungen durch das geplante Vorhaben eingegangen. Dabei wurde ermittelt, inwieweit die einzelnen Schutzgüter gestört bzw. gefährdet sind und mindernde Maßnahmen festgesetzt.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft ergeben sich hauptsächlich durch die geplanten geänderten Bauflächen, die teilweise zum Verlust von Biotopen führen. Zum Ausgleich erfolgen jedoch die in den Planfestsetzungen vorgegebenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die im Gebiet bestehenden Vorbelastungen (Lärm) werden mittels getroffener Planfestsetzungen zu den Lärmschutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgut im Sinne möglicher Bodendenkmale sind nicht ausgeschlossen und erfolgen im Rahmen der generellen denkmalpflegerischen Gesetzgebung einschließlich möglicher flankierender Maßnahmen.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser im Sinne des Grundwasserschutzes sind nicht wesentlich.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

Panketal, den 12.09.2019

Bürgermeister  
M. Wonke