



## **Bebauungsplan Nr. 29P 'Bodestraße – Dransewiesen'**

Begründung

ENTWURF

Änderungen gegenüber der Fassung vom 02.06.2020

(markierte Überschriften kennzeichnen umfangreich geänderte bzw. neue Kapitel)

Redaktionelle Anpassungen

Stand: **11.12.2023** (Begründung zum Planstand 09/2020 – ergänzt um Beschlussvorlage PV-72-2019-4)

Bearbeitung: Gemeinde Panketal, SB Orts- und Regionalplanung, J. Nagel

In Verbindung mit Herwarth + Holz, Planung und Architektur sowie Landschaft planen + bauen

**Inhalt**

<b>A.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>I</b>	<b>Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b> .....	<b>5</b>
2.1	Stadräumliche Einbindung.....	6
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3	Grundstücksgrößen .....	6
2.4	Städtebauliche Situation und Bestand.....	6
2.5	Verkehrerschließung und technische Infrastruktur .....	7
2.6	Denkmalschutz .....	8
2.7	Gewässerschutz .....	8
2.8	Baugrund und Altlasten .....	8
2.9	Trinkwasser und Abwasser.....	8
2.10	Immissionsschutz .....	8
<b>3</b>	<b>Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>9</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
3.2	Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan .....	9
3.3	Leitlinien der Ortsentwicklung.....	10
3.4	Landschaftsrahmenplan Barnim.....	10
3.5	Gewässerentwicklungskonzept für die Panke .....	10
3.6	Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal.....	11
<b>II</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>12</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
3.4	Grünordnerische Festsetzungen .....	16
<b>4</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>16</b>
<b>III</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>16</b>
<b>IV</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>17</b>
<b>1</b>	<b>Ausgeübte Nutzungen</b> .....	<b>17</b>
<b>2</b>	<b>Gemeinbedarf</b> .....	<b>17</b>
<b>3</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>17</b>
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>18</b>
<b>5</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b> .....	<b>18</b>

6	<b>Kosten und Finanzierung</b> .....	18
7	<b>Natur und Landschaft</b> .....	18
<b>V</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	18
1	<b>Einleitung</b> .....	18
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	20
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes .....	20
2	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	22
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	22
2.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	28
2.3	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	29
<b>VI</b>	<b>Verfahrensschritte</b> .....	29
1	<b>Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre</b> .....	29
2	<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b> .....	30
3	<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB</b> .....	30
4	<b>Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</b> .....	30
5	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</b> .....	31
6	<b>Satzungsbeschluss</b> .....	31
<b>B.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	32
<b>C.</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	33
1	<b>Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung</b> .....	33
2	<b>Lage der Dranse zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 29P</b> .....	47
3	<b>Beschluss P V 72-2019-4: B-Plan 29P " Bodestraße - Dransewiesen", OT Zepernick; Billigung Entwurf zur Offenlage und Durchführung der Offenlage und TÖB-Beteiligung (Beschlussvorlage)</b> .....	47

## **A. BEGRÜNDUNG**

### **I Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen**

#### **1 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Panketal ist einem anhaltend hohen Siedlungsdruck ausgesetzt, der sich insbesondere in einer zunehmenden Verdichtung von Siedlungsflächen widerspiegelt. Damit geht der Verlust von Freiflächen und Retentionsräumen einher. Insbesondere die Dransewiesen stellen einen wichtigen siedlungsinternen Freibereich dar, der vor allem in Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel, der Erhaltung der durchgrünter Siedlungsgestalt Panketals und der zukünftigen Renaturierung der Dranse langfristig zu erhalten ist.

In den letzten Jahren zeigen sich unter dem anhaltend hohen Siedlungsdruck zunehmend Nachverdichtungstendenzen insbesondere in den Wohngebieten mit geringerer Nutzungsdichte ab, die auf Grundlage des § 34 BauGB nicht ausreichend zu steuern sind. Nach Einschätzung der Gemeinde liegt für das Plangebiet eine faktische Baugrenze von 55m ab Bodestraße vor. Diese teilt das Plangebiet in einen Bereich der nach § 34 BauGB zu bewerten und bebaubar wäre sowie einen hinteren Bereich der nach § 35 BauGB, Außenbereich und somit nicht bebaubar, zu bewerten ist. Der Landkreis Barnim als Baugenehmigungsbehörde schätze 2019 eine Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche des Plangebietes als planungsrechtlich zulässig ein. Insbesondere für das Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass ohne einen Bebauungsplan, potenzielle Bauvorhaben auf den tiefer gelegenen rückwärtigen, grünteprägt Grundstücksflächen durch den Landkreis Barnim als Baugenehmigungsbehörde zu genehmigen wären und damit verbunden, würden die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und ökologischen Funktionen massiv beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet entstünden auf vormals großen Grundstücken mit einem Einfamilienhaus nunmehr zwei oder mehr Gebäude mit teilweise mehreren Wohneinheiten, zusätzlichen Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen sowie Nebengebäuden.

In der Summe führt diese Entwicklung zu einer deutlich erhöhten Versiegelung, die die Erhaltung der charakteristischen durchgrünter Siedlungsgestalt in diesem Bereich Panketals gefährdet und zu zusätzlichen Herausforderungen in Hinblick auf Anpassungen an den Klimawandel führt. Eine weitere Folge ist außerdem eine höhere Belastung der gemeindlichen Infrastruktur (z.B. Verkehrsaufkommen, Trinkwasser, Abwasser, Kita, Schule).<sup>1</sup>

Um diese Entwicklungen planerisch steuern zu können, wurde von der Gemeindevertretung Panketal am 29.10.2019, die Aufstellung des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' beschlossen. Um die Planungsziele während der Erarbeitung und Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu gefährden, wurde am 29.10.2019 außerdem eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen (s. auch Kapitel IV.1).

---

<sup>1</sup> ggf. noch Aussagen zum Trinkwasser zu erwarten

## 2 Beschreibung des Plangebietes

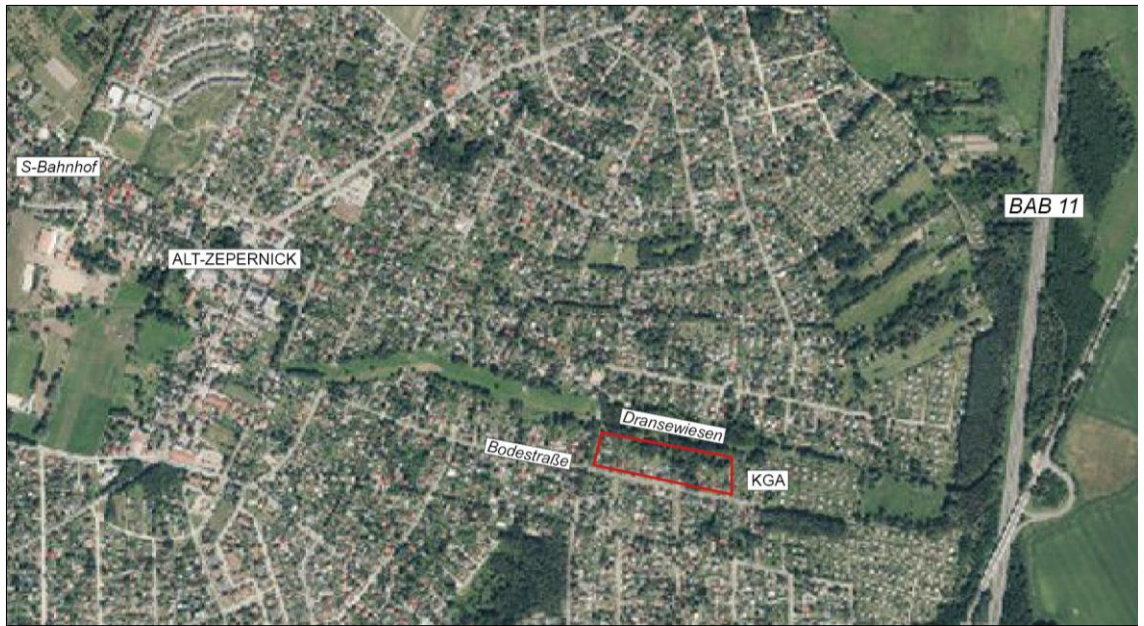
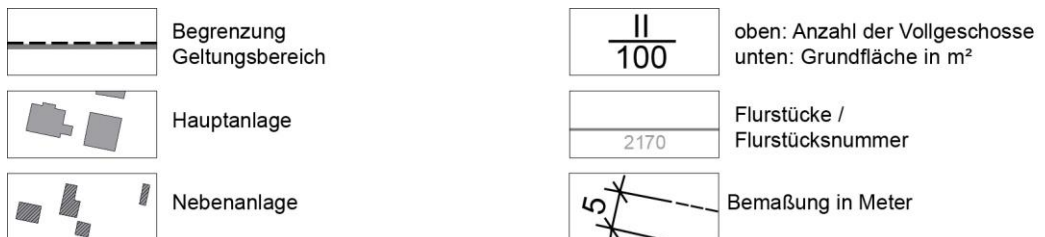


Abbildung 1: Stadträumliche Einbindung (rot = ungefähre Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) / Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes Brandenburg. Geobasisdaten: GeoBasis-DE/LGB 2019



Abbildung 2: Darstellung der Bestandssituation / Erhebung: Herwarth + Holz (H+H) / Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes Brandenburg. Geobasisdaten: GeoBasis-DE/LGB 2019



## **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Panketal, im östlichen Bereich des Ortsteils Zepernick. Innerhalb des Ortsteils befindet sich das Plangebiet in dezentraler Lage, in einer etwa 20-minütigen, fußläufigen Entfernung zum gewachsenen Ortsteilzentrum Zepernick (Schönowe Straße / S-Bahnhof Zepernick). Das Plangebiet fügt sich städtebaulich, als Teil eines durchgrünteren, weitläufigen Wohngebiets mit Einfamilienhäusern, gut in die nähere Umgebung ein. Nördlich grenzt das Plangebiet an die Dranseewiesen. Östlich des Plangebiets befindet sich die Kleingartenanlage 'An der Dranse' (vgl. auch Abb. 1).

## **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Insgesamt umfasst das Plangebiet 22 Flurstücke zwischen den Dranseewiesen im Norden und der Bodestraße im Süden. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 3,3 ha.

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke des Flur 4, die sich allesamt in privatem Eigentum befinden: 1099, 1101, 1102, 1103, 1104, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1777, 1778, 2169 und 2170.

## **2.3 Grundstücksgrößen**

Das Plangebiet ist durch homogene Flur- respektive Grundstücksgrößen im Spektrum zwischen 1.588 m<sup>2</sup> und 1.728 m<sup>2</sup> geprägt. Lediglich die geteilten, ehemals zusammenhängenden Flur- respektive Grundstücke 1777 (920 m<sup>2</sup>) und 1778 (715 m<sup>2</sup>) sowie 2169 (800 m<sup>2</sup>) und 2170 (800 m<sup>2</sup>) weisen deutlich kleinere Flächengrößen auf.

## **2.4 Städtebauliche Situation und Bestand**

Das Plangebiet ist Teil einer besonderen städtebaulichen Situation, für die die folgenden vorrangigen Eigenschaften charakteristisch sind (vgl. auch Abb. 2):

- die Grundstücksgrößen betragen in der Regel etwa 1.600 m<sup>2</sup> – 1.700 m<sup>2</sup>, bei einer Grundstücksbreite von etwa 16 m – 17 m und einer Grundstückstiefe von etwa 100 m,
- die Grundstücke sind von der Bodestraße im Süden erschlossen und grenzen im Norden an die Dranseewiesen,
- die Grundstücke sind in der Regel im vorderen Bereich, nahe der Bodestraße, in offener Bauweise, mit einem ein- bis zweigeschossigen Einzelhaus bebaut,
- die Grundflächen der Einzelhäuser<sup>2</sup> betragen in der Regel etwa 100 m<sup>2</sup> oder weniger,
- die überschlägig ermittelten Bruttogeschossflächen der Einzelhäuser betragen in der Regel etwa 160 m<sup>2</sup> bis 180 m<sup>2</sup>,
- die überschlägig ermittelte GRZ (GRZ I, nur Hauptanlagen) liegt bei etwa 0,06<sup>3</sup>,
- der Abstand der nördlichen Gebäudeaußenkanten der Einzelhäuser zur nördlichen Grundstücksgrenze (angrenzend an die Dranseewiesen) beträgt bei 20 der insgesamt 22 Grundstücken mindestens 53 m oder mehr,
- der Abstand der südlichen Gebäudeaußenkanten der Einzelhäuser zur südlichen Grundstücksgrenze liegt bei acht der insgesamt 22 Grundstücke bei etwa 5 m. Auf den anderen Grundstücken beträgt der Abstand der Gebäudeaußenkanten der Einfamilienhäuser zur südlichen Grundstücksgrenze mehr als 5 m und variiert dabei in einem Bereich von bis etwa 9,5 m bis etwa 40 m Abstand (Flurstück 1116),
- die meisten Grundstücke sind neben Einzelhäusern als Hauptanlagen, mit untergeordneten Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, gemäß § 2 BbgBO bebaut,

---

<sup>2</sup> Einzelhäuser sind Hauptanlagen; untergeordnete Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung.

<sup>3</sup> Bei einer durchschnittlichen Grundstückgröße von 1.650 m<sup>2</sup> und einer, je Grundstück durchschnittlichen, von Hauptanlagen überbauten Grundfläche von etwa 100 m<sup>2</sup>.

Begründung

---

- die untergeordneten Nebengebäude und Garagen befinden sich in der Regel im mittleren Bereich der Grundstücke, innerhalb einer Grundstückstiefe von etwa 25 m bis etwa 60 m,
- der rückwärtige Bereich der Grundstücke ist, ab einer Grundstückstiefe von etwa 60 m, bis auf wenige Ausnahmen, gänzlich unversiegelt und mit Gärten, Wiesenflächen und Baumbestand begrünt.

Außerdem ist die städtebauliche Situation durch die folgenden Besonderheiten gekennzeichnet:

- die Grundflächen der Einzelhäuser auf den Flur- respektive Grundstücken 1101, 1111, 1115, 1117 und 1118 liegen mit etwa 115 m<sup>2</sup> – 269 m<sup>2</sup> über der durchschnittlichen Grundfläche der Einzelhäuser auf den übrigen Grundstücken, die etwa 84 m<sup>2</sup> beträgt,
- die ungefähre überschlägige Bruttogeschossfläche des Einzelhauses auf dem Flur- respektive Grundstück 1117 liegt mit etwa 538 m<sup>2</sup> über der ungefähren überschlägigen durchschnittlichen Bruttogeschossfläche der Einzelhäuser auf den übrigen Grundstücken, die etwa 162 m<sup>2</sup> beträgt,
- das Einzelhaus auf dem Grundstück 1117 hat mit 269 m<sup>2</sup>, die mit Abstand größte Grundfläche aller Einzelhäuser im gesamten Plangebiet,
- der Abstand der nördlichen Gebäudeaußenkante des Einzelhauses auf dem Grundstück 1117 (rückwärtiger Gebäudeteil) beträgt etwa 55 m von der südlichen Grundstücksgrenze und liegt damit deutlich über den maximalen Abständen von etwa 44 m auf anderen benachbarten Grundstücken (z.B. 1107 und 1110),
- auf den Flur- respektive Grundstücken 1115 und 1116 befinden sich jeweils zwei Einzelhäuser,
- ein Gebäude mit etwa 140 m<sup>2</sup> Grundfläche erstreckt sich auf die zwei benachbarten Flur- respektive Grundstücke 1111 und 1112,
- das Grundstück 1102 ist gänzlich unbebaut.

Die Gemeinde geht von einer faktischen Baugrenze von 55m ab der Bodestraße aus. Somit sind die nördlichen bzw. hinteren Grundstücksbereich gem. § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Dieser Einschätzung folgte bisher der Landkreis Barnim (Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme zur Bauvoranfrage Bodestraße 88 aus 03/2008). Im Jahr 2019 beurteilte der Landkreis Barnim (Untere Bauaufsichtsbehörde, Stellungnahme zur Bauvoranfrage Bodestraße 97 aus 08/2019) die hinteren Grundstücksbereiche nach § 34 BauGB und hielt eine Bebauung bis in die hinteren Grundstücksbereich für planungsrechtlich zulässig. Bei einer Beurteilung der gesamten Grundstücksflächen nach §34 BauGB, also einer Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich, hält die Gemeinde dennoch an ihren Planungszielen fest. Die Gemeinde ist sich der Bedeutung der Eigentumsbelange Privater bewusst. Sie ist dennoch der Auffassung, dass die städtebaulichen Ziele (u.a. Erhalt des Gebietscharakters, Vermeidung zu hoher Nachverdichtung, Erhalt der aufgelockerten Siedlungsgestalt) diese Einschränkung rechtfertigen und die Festsetzungen auch verhältnismäßig sind, da eine Bebauung im vorderen Grundstücksbereich zulässig bleibt und im hinteren Grundstücksbereich vor allem die Flächen von Bebauung freigehalten werden sollen, die bisher weitestgehend unversiegelt und unbebaut sind und als Gärten und Wiesenflächen genutzt werden. Eine etwaige entschädigungspflichtige „Enteignung“ ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Ansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB (Planschadensrecht), bzw. § 42 BauGB sind nicht ersichtlich. Insbesondere wird mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in die bisher ausgeübte zulässige Nutzung verbunden. Genehmigte Anlange genießen weiterhin Bestandsschutz.

## **2.5 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die Grundstücke des Plangebiets werden von der Bodestraße erschlossen, die lediglich der Erschließung der angrenzenden Grundstücke dient und am östlichen Ende in einer Sackgasse mündet. Die Bodestraße ist als Wohnstraße klassifiziert und wurde 2011 einer erweiterten Unterhaltungsmaßnahme unterzogen und auf einer Breite von etwa 5 m asphaltiert.

Über die Wernigeroder Straße (Sammelstraße) und die Birkholzer Straße (Hauptverkehrsstraße) ist die Bodestraße an das überörtliche Straßennetz (Bucher Straße / Landstraße) angeschlossen. In einer Entfernung von jeweils etwa 100 m vom Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen 'Zepernick, Thalestraße' und 'Zepernick, Wenigeroder Straße', die werktags von der Buslinie 867 Richtung Poststraße (Ortsteilzentrum), von etwa 04:00 Uhr bis 21:00 Uhr, lediglich in einem stündlichen Takt bedient werden.

## **2.6 Denkmalschutz**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Panketal (FNP, Übersicht der Bodendenkmale, Stand: 04.2019) stellt im Bereich der Bodestraße / Elbingeroder Straße ein Bodendenkmal mit der Nummer 40724 dar. Es handelt sich dabei gemäß der Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim (Stand: 12.2019) um eine steinzeitliche Siedlung. Innerhalb des Plangebiets betrifft dies insbesondere die Flurstücke 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 und 1778. Gemäß § 9 Abs. 6 wurden hierzu geltende Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) nachrichtlich übernommen (vgl. hierzu auch Kapitel VI: Nachrichtliche Übernahme).

## **2.7 Gewässerschutz**

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zepernick Zone III A und Zone III B (FNP der Gemeinde Panketal, Wasserrechtliche Festsetzungen). Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Dranseewiesen einschließlich der, diese durchfließenden, Dranse sind im FNP der Gemeinde Panketal als Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regulierung des Wasserabflusses gekennzeichnet. Südlich des Plangebiets sind außerdem zwei Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung dargestellt.

## **2.8 Baugrund und Altlasten**

Gemäß vorliegender Datengrundlagen (Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg, Landschaftsplan der Gemeinde Panketal sowie für einzelne Grundstücke vorliegende Bodengutachten) stellen Sande die Hauptbodenart im Plangebiet dar. Es sind somit gut wasserdurchlässige Böden mit einem  $k_f$ -Wert zwischen  $10^{-6}$  und  $10^{-4}$  m/s zu erwarten.

Das Grundwasser steht relativ oberflächennah an, mit einem Flurabstand zwischen etwa 1 m im nördlichen und etwa 1 m bis 2 m im südlichen Teil des Plangebiets.<sup>4</sup>

Gemäß der Versickerungskarte der Gemeinde Panketal (Stand 2016) weist das Plangebiet überwiegend gute Versickerungsbedingungen, auf ca. 1/3 der Fläche jedoch nur eine 'bedingt mögliche' Versickerung auf.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Panketal sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung weder Altlasten- noch Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

## **2.9 Trinkwasser und Abwasser**

Gemäß einer schriftlichen Mitteilung (März 2020) des Eigenbetriebs Kommunalservice Panketal befindet sich unterhalb der Bodestraße eine Trinkwasserleitung (100 AZ). Außerdem befinden sich im Plangebiet Schmutzwasserkanäle in der Rechtsträgerschaft des Eigenbetriebs Kommunalservice Panketal. Der Hauptkanal (Freigefälle) hat eine Nennweite DN 250, PVC-U. Die Übergabeschächte auf den Grundstücken liegen i.d.R. in einer Tiefe von 1,30 m bis 1,70 m.

## **2.10 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich westlich in einem minimalen Abstand von etwa 515 m zur bestehenden Autobahn A11, von der Immissionsbelastungen auf die nähere Umgebung ausgehen.

---

<sup>4</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg (2020): Kartenanwendung Grundwassermessstellen ([https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE))



Das Plangebiet liegt gemäß Straßenverkehrslärmkarte Brandenburg allerdings außerhalb der Belastungszone der Autobahn (vgl. Kap. 2.1). Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine Neuausweisung von Baugebieten, sondern die planungsrechtliche Regelung eines Bestandsgebietes erfolgt. Immissionsschutzmaßnahmen werden für das Plangebiet daher nicht erforderlich

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35) sowie das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro) vom 15. Dezember 2007 (GVBl. S. 629) definiert. Folgende wesentliche Ziele sind für das Plangebiet relevant:

- "Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden" (§ 5 Abs. 1 LEPro): Die Gemeinde Panketal ist gemäß dem LEP HR (Festlegungskarte) als "Gestaltungsraum Siedlung" dargestellt. Der "Gestaltungsraum Siedlung" ist der Schwerpunktbereich für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Berlin und im Berliner Umland (LEP HR: Z 5.6 Abs. 1).
- "Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden" (§ 6 Abs. 1 LEPro).
- "Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen vermieden werden" (§ 6 Abs. 2 LEPro).
- "Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden" (§ 6 Abs. 3 LEPro).

Die Gemeinde Panketal gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim. Für die Planungsregion existiert der Sachliche Teilplan 'Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung' von 2016. Die Festlegungen dieses Regionalplans sind für diesen Bebauungsplan nicht relevant.

#### **3.2 Flächennutzungsplan einschließlich Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Panketal (Stand 04.2019) stellt die geplante Art der Bodennutzung innerhalb der Gemeindegrenzen für einen Zeithorizont bis 2025 / 2030 in ihren Grundzügen dar. Neben den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bilden die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und die vorhersehbaren Bedürfnisse der Kommune i.V.m. den Leitlinien der Ortsentwicklung (vgl. Kap. I, 3.3) wichtige Grundlagen für den FNP.

Das gesamte Plangebiet wird im FNP als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" dargestellt. Der Versiegelungsgrad auf den Wohngrundstücken in dieser Kategorie soll maximal 20 % (GRZ 0,2) betragen. Dieser Wert schließt untergeordnete Nebenanlagen, gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze mit ihren Zufahrten ein.

Die Darstellung von Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil im Flächennutzungsplan gibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, durch eine verbindliche Bauleitplanung die zulässige Flächenversiegelung zu begrenzen und einen hohen Freiflächenanteil im Siedlungsgebiet, im Sinne der Leitlinien der Ortsentwicklung, zu sichern (FNP-Begründung, S. 35).

Der Landschaftsplan als Fachplan für Natur und Landschaft zum FNP enthält in seinem Entwicklungskonzept (Karte 11) keine planerischen Aussagen für das Plangebiet. Die nördlich angrenzenden Dranseewiesen mit der Dranse sind als geschützte Biotope mit jahreszeitlichen Vorgaben für die Mahd der Wiesenflächen dargestellt.

### **3.3 Leitlinien der Ortsentwicklung**

Die Gemeindevertretung Panketal hat am 25. Juni 2007, in einem über die gewählten Gremien und die Gemeindeverwaltung hinausgehenden, die Bürger\*innen des Ortes einbeziehenden Diskussionsprozess, die Leitlinien für die Ortsentwicklung beschlossen. Diese Leitlinien dienen als Zielstellung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und sind den künftigen Entscheidungen der gewählten Gremien und der Verwaltung zu Grunde zu legen.

Folgende Ziele aus den Leitlinien der Ortsentwicklung sind für das Plangebiet relevant:

- der Gefahr einer Zerstörung des Grundcharakters der Gemeinde Panketal, als ländlich-gartenstädtischer Wohnstandort, durch Zersiedelung der Naturräume, ist entgegenzuwirken,
- bei der Verdichtung der Bebauung im Innenbereich ist die Erhaltung des Retentionsvermögens und des gartenstädtischen Charakters zu beachten. Die Bodenversiegelung ist zu minimieren,
- in ausgewählten Siedlungsbereichen sollte die vorhandene aufgelockerte Struktur mit Baugrundstücksgrößen von 700 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> erhalten bleiben. Dazu sind verbindliche Satzungen (textliche Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften), zu erarbeiten und zu beschließen,
- die Biotope und Biotopvernetzungen (z.B. die Dransewiesen) mit ihrer Fauna und Flora sind zu schützen und entsprechend ihrer Funktionalität zu renaturieren,
- die Fließbe Panke, Dranse, Schwanebeke, der Dorfgraben und der Kappgraben mit ihren Auen sind zu renaturieren.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan Barnim**

Im Entwurf zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises Barnim (Stand 2018) sind die bestehenden Freiflächen des Plangebiets in der Karte 'Entwicklungsziele und Maßnahmen' (Karte 16) als zu erhaltende Grün- und Freiflächen mit der Maßnahme "Grünflächen und unversiegelte Freiflächen in Siedlungen unter Verwendung heimischer Arten pflegen und entwickeln" dargestellt.

Für die nördlich angrenzende Dranse einschließlich der Dransewiesen werden in der o.g. Karte als Entwicklungsziel die Renaturierung des Gewässers sowie die Pflege und Entwicklung von Gewässerrandstreifen benannt.

### **3.5 Gewässerentwicklungskonzept für die Panke**

Für das Einzugsgebiet der Panke im Land Brandenburg liegt ein Gewässerentwicklungskonzept (GEK) zur Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (Aqua Construct 2009) vor. Dabei wird der gesamte Gewässerverlauf über Gemeindegrenzen hinweg gesamträumlich betrachtet bzw. Vorschläge zur Verbesserung des ökologischen Zustands erarbeitet. Für die Dranse als stark begradigter Nebenlauf der Panke sieht das GEK Maßnahmen zur ökologischen Verbesserung vor.

In einer Vorplanung zur Umsetzung des GEK (FPB 2011), die den gesamten Gewässerverlauf der Dranse und der Panke umfasst, wurden die Maßnahmenvorschläge des GEK konkretisiert. Für den nördlich des Plangebietes verlaufenden Dranseabschnitt (vgl. Anlage 2) ist eine Renaturierung als mäandrierender Gewässerlauf geplant. Die Mäandrierung soll innerhalb der vorhandenen Dransewiesen in einem ca. 25 m breiten Korridor (Sekundäraue) erfolgen.

Zielstellung der Renaturierung der Dranse ist die Verminderung der Fließgeschwindigkeit und die Erhöhung des Einstauvolumens. Dies befähigt das Gewässer Starkregenereignisse abzapfen und den lokalen Wasserhaushalt besser zu steuern. Dass die hinteren Grundstücksflächen weiterhin einen höheren Vernässungsgrad aufweisen als die vorderen Flächen ist der Topografie des Geländes geschuldet.

### **3.6 Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal**

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal (Stand des Entwurfs: 09.2019) gilt für die Errichtung, Erweiterung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeugen und Fahrrädern zu erwarten ist. Stellplätze werden als nicht überdachte Plätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, auf denen Kraftfahrzeuge abgestellt werden, definiert. Garagen und Carports sind ebenfalls Stellplätze im Sinne dieser Satzung.

Für Einfamilienhäuser (darunter fallen freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) gilt, dass bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz und bei über 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei Stellplätze hergestellt werden müssen. Zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen ist der Bauherr verpflichtet.

Im Geltungsbereich des Plangebiets, das sich in den Schutzzonen III A und III B des Wasserschutzgebiets Zepernick befindet (vgl. Kap. I, 2.7), sind bei der Herstellung von Stellplätzen außerdem Anforderungen an die bauliche Ausführung im Sinne der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Zepernick (Stand: 15.10.2012) zu beachten. Es ist, gemäß § 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Zepernick u.a. verboten:

- Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen, gemäß § 54 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, in den Untergrund oder in das Grundwasser einzuleiten oder zu versickern, ausgenommen ist das großflächige Versickern von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone (§ 3 Nr. 35),
- Wassergefährdende, auslaug- oder auswaschbare Materialien (zum Beispiel Schlacke, Bauschutt, Teer, Imprägniermittel) zum Wege- oder Wasserbau (§ 3 Nr. 39), zu verwenden.

## **II Planinhalt und Abwägung**

### **1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' sollen die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) i.V.m. den Leitlinien der Ortsentwicklung der Gemeinde Panketal gesichert respektive verwirklicht werden.

Das Plangebiet stellt sich mit seiner aufgelockerten Bebauung, sehr durchgrünt und nur zu einem geringen Grad versiegelt dar und entspricht damit idealtypisch der ländlich-garten-städtischen, aufgelockerten Siedlungsgestalt, die eine besondere städtebauliche Qualität in der Gemeinde Panketal darstellt.

Die Gemeindevertretung hat sich dafür ausgesprochen keine neuen Baugebiete mehr auszuweisen und die Qualität durchgrünter Wohngebiete dauerhaft zu erhalten. Diese Zielstellung findet sich im Flächennutzungsplanes wieder.

Diesen Zielen sieht sich die Gemeinde auch auf ihren eigenen Flächen verpflichtet, so werden z.B. durch die Aufhebung von Bauflächen im Bereich Birkenwäldchen Wald-/Freibereiche dauerhaft gesichert. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde eine Siedlungsstrategie, die in vielen kleinen Bausteinen den Umwelt- und Klimaschutz bzw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels behandelt, z.B. Klimaschutzkonzept /KlimaschutzmanagerIn, aktive Beteiligung am Gewässerentwicklungskonzept Panke und Dranse, Vielzahl an Ausgleichsmaßnahmen.

Der vorliegende Bebauungsplan fügt sich mit seiner Intention – dem Erhalt innerörtlicher Freibereiche – in diese Gesamtstrategie der Gemeinde ein und ist als ein kleiner Baustein/Beitrag zu sehen. Die hauptsächliche Siedlungsaktivität fand in den letzten Jahren vor allem in den Bestandsgebieten statt. Ehemals große Grundstücke werden geteilt und statt einem Wohnhaus entstehen zwei Wohnhäuser (teilweise auch zwei Doppelhäuser) – dies führt zu einer Verdopplung (bei Doppelhäusern zu einer Vervielfachung) der Einwohner auf diesem Grundstück. Die Bebauung in den Bestandsgebieten ist gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und daher kaum zu begrenzen.

Das Plangebiet ist in diesem Teil Panketals der letzte verbliebene Siedlungsbereich, dessen Freibereiche und durchgrünte Gartenflächen nicht durch eine hinterliegende Bebauung beeinträchtigt wurden. Im Kontext zu den nördlich angrenzenden Dranseewiesen und den östlich anschließenden aufgelockerten Bereichen der Kleingartenanlage erfährt der Erhalt dieser unzersiedelten Strukturen noch mehr Gewicht.

Ziel ist es, eine mögliche Verdichtung und bauliche Weiterentwicklung des Gebiets städtebaulich zu steuern, sodass der Gebietscharakter erhalten bleibt, die gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird und die innerörtlichen Freiflächen, wie die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Dranseewiesen, in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden.

Des Weiteren sind mit einer drohenden, zunehmenden Verdichtung im Innenbereich, deutliche Belastungen der Kapazitäten der gemeindlichen Infrastruktur zu erwarten, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, mit einem moderaten Entwicklungskorridor, zu regulieren sind.

## **2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan**

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan für Panketal in der Fassung (Stand 11.2019) werden die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' vollständig als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil," aus der sich eine maximale GRZ von 0,2 ergibt, dargestellt.

Somit ist die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, entwickelbar.

## **3 Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. dem ersten Abschnitt der BauNVO (§§ 1 bis 15) kann die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
--

*Zeichnerische Festsetzung Nr. 1*

Die Grundstücke im Plangebiet sind aufgrund ihrer städtebaulichen Einbindung, als Teil eines bereits bestehenden weitläufigen Wohngebiets, das einen wesentlichen Bestandteil der Siedlungsfläche des Ortsteils Zepernick ausmacht, für eine Wohnnutzung besonders prädestiniert. Eine besondere Lagegunst ergibt sich aus dem Uferfreiraum der Dranseewiesen, die nördlich an das Plangebiet angrenzt.

Die Festsetzung als ein Allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 BauNVO, als Art der baulichen Nutzung, entspricht der bestehenden Gebietstypik und ist aus dem FNP entwickelbar.

Im Bebauungsplan kann, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2 bis 9 sowie 13 und 13a allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

*Textliche Festsetzung Nr. 1*

Mit dem Ausschluss von allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO, soll das Plangebiet als qualitätvoller, ausschließlich dem Wohnen dienender, ruhiger Wohnstandort, entsprechend der bestehenden Gebietstypik, gesichert werden.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Gemeinde Panketal bekennt sich in den Leitlinien der Ortsentwicklung dazu, die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur auf Baugrundstücken durch verbindliche Satzungen, z.B. auf Ebene des Bebauungsplans, zu sichern. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO wird insbesondere durch die Festsetzung von der höchstzulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können zur Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darf eine maximale GRZ von 0,2 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

*Zeichnerische Festsetzung Nr. 2 / Textliche Festsetzung Nr. 2*

Die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,2 wird, entsprechend der Darstellung im FNP (Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil) i.V.m. den Ortsleitlinien der Gemeinde, zugrunde gelegt. Dieser Wert schließt untergeordnete Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze mit ihren Zufahrten ein.

Mit dieser Festsetzung wird, i.V.m. den Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen (s. 3.3), die durchgrünte, aufgelockerte Siedlungsgestalt, als eine prägende städtebauliche Qualität im Plangebiet gesichert. Durch den geringen Überbauungsgrad wird auch zur Erhaltung des Retentionsvermögens bei einer gleichzeitigen Minimierung der Bodenversiegelung beigetragen und gewährleistet, dass in Hinblick auf die Folgen des Klimawandels wichtige kleinklimatische Funktionen erhalten werden. Im Besonderen sind die vorwiegend unversiegelten, rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke, angrenzend an die Biotopverbundstruktur der Dranseewiesen, zu schützen, um z.B. Starkregenereignisse in Hinblick auf den Klimawandel besser regulieren zu können. Mit dem Erhalt der, in diesen Bereichen vorhandenen, großkronigen Laubbaumbestände wird zudem ein Beitrag zur Sicherung wichtiger lokalklimatischer Strukturen geleistet. **Mit dieser Festsetzung wird, i.V.m. den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (s. 3.3) außerdem einer Überlastung der Kapazitäten für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung entgegen gewirkt.**

Gemäß § 9 Abs. Nr. 6 BauGB kann aus städtebaulichen Gründen eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Baugrundstück pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

*Textliche Festsetzung Nr. 3*

Mit dieser Festsetzung, i.V.m. den Festsetzungen zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen (s. 3.3) wird eine moderate bauliche Entwicklung (Nachverdichtung) ermöglicht, unter der die charakteristische und qualitätvolle städtebauliche Struktur im Plangebiet erhalten bleibt und außerdem die verfügbaren Kapazitäten an Trinkwasser nicht überschritten werden. Im Sinne dieser Festsetzung sind Zweifamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen gemäß § 11 WoBauG und Einfamilienhäuser zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen, gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO, bestimmt werden.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) ist eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig.

*Zeichnerische Festsetzung Nr. 3*

Mit dieser Festsetzung wird die charakteristische städtebauliche Eigenart und Qualität, die durch ein- bis maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt ist, gesichert.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, i.V.m. § 22 BauNVO kann im Bebauungsplan die Art der Bauweise festgesetzt werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

*Zeichnerische Festsetzung Nr. 4*

Mit dieser Festsetzung sind, entsprechend der zu erhaltenden Gebietstypik, im gesamten Plangebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, i.V.m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO können im Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt.

*Zeichnerische Festsetzung Nr. 5*

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird zur Sicherung der qualitätvollen, städtebaulichen Bestandssituation mit tiefen Vorgärten festgesetzt, dass bauliche Anlagen, im Sinne des § 2 Abs. 1 BbgBO, erst ab einem Abstand von 5 m, ab der straßenseitigen Flurstücksgrenze, zulässig sind (vgl. Planzeichnung). Damit soll i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 4 ein 'Vorgartenbereich' entlang der Bodestraße von mindestens 5 m gesichert und die charakteristische ländlich-gartenstädtische, aufgelockerte Siedlungsgestalt erhalten werden.

Zum Schutz der vorwiegend unversiegelten, durch Gärten, Wiesenflächen und Laubbaumbestände geprägten, rückwärtigen Bereiche der Baugrundstücke, angrenzend an die Dranseewiesen, wird eine **Baugrenze in einem Abstand von 55 m** ab der straßenseitigen Flurstücksgrenze festgesetzt. **Die Lage der Baugrenze orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Grundstücke, die jenseitig durch keine Hauptgebäude und nur in wenigen Fällen durch untergeordnete Nebenanlagen bebaut sind (vgl. Abb. 3 / Planzeichnung).**

Für die bereits vorhandene Bebauung, die über das durch Baugrenzen definierte Baufenster hinausragt, besteht Bestandsschutz.

Außerhalb des, durch die Baugrenzen definierten Baufensters, sind untergeordnete Nebenanlagen, gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4).

Das durch die Baugrenzen definierte 'Baufenster' mit einer Tiefe von 50 m<sup>5</sup> ermöglicht den Grundstückseigentümern unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen eine moderate und qualitativ hochwertige bauliche Entwicklung.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass in Baugebieten oder bestimmten Teilen von Baugebieten Stellplätze und Garagen unzulässig oder nur in beschränktem Umfang zulässig sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Außerhalb des, durch die Baugrenzen definierten 'Baufensters', sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze unzulässig.

Im 'Vorgartenbereich', d.h. innerhalb eines Abstands von 5 m ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze, sind:

- nur offene, d.h. nicht überdachte Stellplätze und
- Zufahrten für die Erschließung der Grundstücke

ausnahmsweise außerhalb des durch die Baugrenzen definierten 'Baufensters' zulässig.

*Textliche Festsetzung Nr. 4*




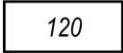



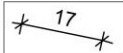


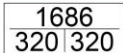

Mit dieser Festsetzung wird die Erschließung der Grundstücke unter Wahrung der charakteristischen ländlich-gartenstädtischen, aufgelockerten Siedlungsgestalt gesichert.



**Abbildung 3: Studie zu einem Baufenster mit einer Tiefe von 50 m sowie einer GRZ von 0,2 / Studie: H + H / Darstellung auf Grundlage von Daten des Landes Brandenburg. Geobasisdaten: GeoBasis-DE/LGB 2019**

<sup>5</sup> 5 m bis 55 m Abstand von der südlichen Flurstücks- respektive Grundstücksgrenze

**Begründung**

	Begrenzung Geltungsbereich		Baugrenze
	Bestandsgebäude im Plangebiet (Hauptanlage) / Grundfläche der Gebäude in m <sup>2</sup>		Neubau Hauptanlage (exemplarisch) / Grundfläche der Gebäude in m <sup>2</sup>
	Bestandsgebäude im Plangebiet (Nebenanlage)		Abstandsflächen Neubau Hauptanlage (exemplarisch)
	Flurstücke / Flurstücksnummer		Bemaßung in Meter
	überwiegend von Bäumen überschirmte Bereiche		Bestandsgebäude im Umfeld
	oben: Grundstücks- respektive Flurstücksfläche in m <sup>2</sup> unten links: max. überbaubare Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> unten rechts: überbaute Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> (o.g. gilt nur für Hauptanlagen)		Die geteilten, ehemals vereinten Grund- respektive Flurstücke 2169 / 2170 sowie 1777 / 1778 werden in dieser Untersuchung je wie ein einzelnes Grund- respektive Flurstück betrachtet.

**3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 können im Bebauungsplan die Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu bewirtschaften und soll schutzgebietskonform weitgehend versickert werden. Nötige wasserrechtliche Verfahren bleiben unberührt.

*Textliche Festsetzung Nr. 5*

Mit der Festsetzung wird die im Plangebiet z.T. eingeschränkte Versickerung (gemäß Versickerungskarte der Gemeinde Panketal) sowie die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Zepernick berücksichtigt.

**4 Flächenbilanz**

Die festgesetzten Flächen des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	ca. 33.092 m <sup>2</sup>	100 %
davon max. zu versiegelnde Fläche (GRZ 0,2) <sup>6</sup>	ca. 6.618 m <sup>2</sup>	20 %

**III Hinweise und nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden.

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind daher die folgenden örtlichen Satzungen und Verordnungen zwingend zu beachten:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal,
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Zepernick,
- Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim.

Bezüglich des Bodendenkmalbereichs im Planungsgebiet (vgl. Kapitel I, 2.6) ist zudem die folgende nachrichtliche Übernahme zu beachten:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde

<sup>6</sup> Vgl. zeichnerische Festsetzung Nr. 2 / textliche Festsetzung Nr. 2



erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

Die Termine der Erdarbeiten und die beauftragten Archäologen / die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).

#### **IV Auswirkungen der Planung**

##### **1 Ausgeübte Nutzungen**

Da es sich weitestgehend um einen bestands- respektive qualitätssichernden Bebauungsplan handelt, können negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen werden. Durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche wird die gemäß § 34 BauGB zulässige Bebaubarkeit eingeschränkt. Es sind weiterhin zwei Hauptgebäude zulässig, deren Stellung nunmehr in Bezug auf den Schutz der durch Gehölzbestände, Wiesen und Gärten geprägten Freiflächen im Übergang zum Dranseegrünzug geordnet wird. Daher werden die Auswirkungen der Planung auf die Bebaubarkeit der Grundstücke als gering eingeschätzt.

##### **2 Gemeinbedarf**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden eine übermäßige Verdichtung und ein starker Anstieg der Bewohneranzahl im Plangebiet ausgeschlossen. In der Folge ist kein wesentlich höherer Bedarf **an Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. sozialer Infrastruktur** zu erwarten.

##### **3 Verkehr**

Da es sich weitestgehend um einen bestandssichernden Bebauungsplan handelt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich kein relevanter zusätzlicher Quell- oder Zielverkehr erzeugt wird, sind keine Auswirkungen auf den Verkehr erkennbar. Eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Stellplätzen ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal geregelt.

#### **4 Ver- und Entsorgung**

Da es sich weitestgehend um einen bestandssichernden Bebauungsplan handelt und die Ver- und Entsorgung des Gebietes durch die vorhandenen ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktureinrichtungen gesichert ist, sind keine kritischen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes erkennbar.

#### **5 Bodenordnende Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bereitet keine bodenordnenden Maßnahmen vor.

#### **6 Kosten und Finanzierung**

Die Gemeinde Panketal trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens.

#### **7 Natur und Landschaft**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden (§ 18 Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Baugesetzbuch). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes 29P ist die Erhaltung der im nördlichen Teil des Plangebiets im Zusammenhang mit dem angrenzenden Dransegrünzug vorhandenen, baum- und gehölzreichen Grünflächen sowie sonstige prägende Gehölzstrukturen im Plangebiet. Durch die Festlegung einer hinteren Baugrenze werden die Inanspruchnahme und damit die Eingriffe in diese wertvollen ökologischen Strukturen minimiert. Durch die Planung werden daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt, sondern die aktuell planungsrechtlich zulässigen Eingriffe (gemäß § 34 BauGB) planerisch gesteuert und dadurch verringert. Die Durchführung einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen dargestellt. Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 29P zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet führt, sondern vielmehr die Erhaltung der für das Plangebiet und seine Umgebung wertgebenden Grün- und Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebietes dauerhaft sicherstellt (vgl. Umweltbericht Kap. IV).

### **V Umweltbericht**

#### **1 Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Berücksichtigung dieser Belange erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert, dessen Inhalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2 Abs. 4 BauGB und in der zugehörigen Anlage 1 dargestellt ist. Im Umweltbericht müssen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Das Ergebnis des Umweltberichts ist im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Der Inhalt der Umweltprüfung richtet sich nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 2 Abs. 4 und 2a und die Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB). Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umwelt, d.h. im Einzelnen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere und Pflanzen **sowie biologische Vielfalt**

Begründung

---

- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaft
- Kultur- und Sachgüter
- sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

### **Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) hat eine Fläche von 3,3 ha und befindet sich in einem von Einfamilienhausbebauung geprägten Siedlungsgebiet im Osten der Gemeinde Panketal. Das Plangebiet besteht ausschließlich aus Privatgrundstücken mit Einfamilienhausbebauung sowie großem Garten- und Grünflächenanteil.

### **Ziele und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 29P bildet die insbesondere in den Wohngebieten mit geringerer Nutzungsdichte zunehmende Nachverdichtungstendenz, welche auf den anhaltend hohen Siedlungsdruck in der Gemeinde Panketal zurückzuführen ist. Über den Bebauungsplan sollen diese Entwicklungen für einen Teil der o.g. Wohngebiete planerisch gesteuert werden.

Ziel ist dabei, dass der Gebietscharakter des Plangebietes, der sich durch eine geringe, aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil auszeichnet, erhalten bleibt, die gemeindliche Infrastruktur nicht überlastet wird und die innerörtlichen Freiflächen, wie die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Dranseewiesen, in ihrer ökologischen Funktion gesichert werden.

Dazu wird im Bebauungsplan eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und für Neubebauung eine Baugrenze **in einem Abstand von 55 m** ab der straßenseitigen Grundstücks- respektive Flurstücksgrenze festgesetzt.

## **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, planungsrelevanten Ziele des Umweltschutzes**

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, sodass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Eingriffe in Natur und Landschaft, das heißt Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. (soweit dies nicht möglich ist) auszugleichen (§§ 13 bis 15 BNatSchG). Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und die sich ggf. daraus ergebenden Eingriffe werden im Umweltbericht dargestellt.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die Beachtung der Vorgaben artenschutzrechtlicher Handlungsverbote gemäß §§ 44 ff. BNatSchG erforderlich, da ein Vorkommen europäischer Vogelarten sowie evtl. weiterer besonders geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereichs möglich bzw. zu erwarten ist.

### **Baugesetzbuch**

Nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wonach unter anderem ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll, z.B. durch Wiedernutzbarmachung von aus der Nutzung gefallen Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sowie durch Begrenzung von Bodenversiegelungen auf

das notwendige Maß. In § 2a BauGB wird bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans auch die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

Zweck von Bundes-Bodenschutzgesetz und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin sollen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden.

Gemäß § 50 des BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche soweit wie möglich vermieden werden. Somit müssen die entstehenden Emissionen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe) innerhalb des Plangebietes so gestaltet werden, dass im umliegenden Einwirkungsbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten werden. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und in der DIN 18 005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit Luftschadstoffimmissionen gelten außerdem die in der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) enthaltenen Beurteilungswerte.

Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass im Ergebnis der Abwägung auch eine Überschreitung der Vorgaben möglich ist. Können diese Werte bei einer bereits gegebenen Vorbelastung nicht eingehalten werden, muss die Planung aber sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten.

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und anderen Luftschadstoffen sowie für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und die Feinstaubfraktion PM<sub>2,5</sub> (ab dem 1. Januar 2015 einzuhalten) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

#### **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

§ 6 (1) WHG und § 2 (1) BWG enthalten grundsätzlich Vorgaben zum Schutz von Gewässern sowie zur nachhaltigen Sicherung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt. Das Grundwasser ist nach § 47 WHG so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen reduziert werden und ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten bzw. erreicht wird.

Nach § 54 (4) BbgWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist oder sonstige nachteilige Auswirkungen auf den Zustand der Gewässer nicht zu erwarten sind.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer, so dass die Belange des Gewässerschutzes nicht direkt berührt werden. Allerdings verläuft in einer Entfernung von ca. 15 m zur nördlichen Plangebietsgrenze die Dranse, ein Nebenlauf der Panke. Während der Durchführung von Baumaßnahmen im Plangebiet kann somit die Möglichkeit einer Verunreinigung des Gewässers durch wassergefährdende Stoffe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist

daher bei Baumaßnahmen im Plangebiet sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG).

### **Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim**

Aufgrund des Beschlusses des Barnimer Kreistags vom 12.02.2014 wird der Schutz von Bäumen verordnet. Dies betrifft gemäß § 3 BarBaumSchV den Geltungsbereich des Plangebiets für Bäume der Gattungen Quercus (Eiche), Ulmus (Ulme), Acer (Ahorn), Platanus (Platane), Tilia (Linde) und Fagus (Rotbuche), die in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 125 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 40 Zentimetern) aufweisen. Für die geschützten Bäume sind die Erhaltungspflichten sowie die erlaubten und verbotenen Handlungen entsprechend §§ 4 und 5 BarBaumSchV zu beachten.

### **Fachpläne**

Umweltrelevante Fachpläne mit Bezug zum Bebauungsplan 29P sind insbesondere der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal, der Landschaftsrahmenplan Landkreis Barnim und das Gewässerentwicklungskonzept für die Panke.

Die wesentlichen, für das Plangebiet relevanten Inhalte dieser Fachpläne sind in Kap. I.3 der Begründung dargestellt.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Naturräumliche Situation, Geologie**

Das Gemeindegebiet Panketal befindet sich noch in der naturräumlichen Großeinheit der "Ostbrandenburgischen Platte" und im zentralen bis westlichen Bereich der darin enthaltenen Haupteinheit "Barnimplatte".<sup>7</sup>

Die Barnimplatte stellt eine ebene bis flachwellige Grundmoränenplatte dar, die nach Süden hin zum Berliner Urstromtal abfällt. Das Plangebiet befindet sich im mittleren Bereich der Barnimplatte.

Geologisch wird die Barnimplatte großräumig von Geschiebelehm und -mergel im Bereich der Grundmoränen sowie Schmelzwassersanden im Bereich der glazialen Abflussrinnen, zu denen auch das Panketal einschließlich der Dranseniederung gehört, geprägt.

Für das Plangebiet stellt sich die geologische Situation wie folgt dar: Das Niederungsband der Dranse, zu dem das Plangebiet gehört, wird von nacheiszeitlichen Senken- und Talfüllungen aus Sand und Schluff sowie von Moorbildungen (Anmoor, Moorerde) mit sandigen Anteilen geprägt.<sup>8</sup>

#### **Schutzgut Mensch**

##### *Siedlungsbereiche / Wohnfunktion*

Das Plangebiet ist Teil eines durchgrüneten, von Einfamilienhäusern geprägten Wohngebiets, das weite Teile der Siedlungsflächen Panketals einnimmt. Das Plangebiet ist dabei durch eine besondere geringe Bebauungsdichte und einen hohen Grünanteil gekennzeichnet.

##### *Erholungsbereiche / Erholungsfunktion*

Öffentlich nutzbare Erholungsflächen sind im Plangebiet sowie in der direkten Umgebung nicht vorhanden. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Dranseewiesen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Da das Plangebiet ausschließlich aus Privatgrundstücken besteht, beschränken sich für die Bewohner der Grundstücke die Angebote für die wohnungsnaher Erholung auf ihre Gärten und Freiflächen.

---

<sup>7</sup> Vgl. Scholz, E. (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs.

<sup>8</sup> Vgl. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2020): Digitale geologische Karte 1:25.000 (<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>).

### *Lärm*

Das Umfeld des Plangebietes wird von Wohngebieten mit überwiegender Einfamilienhausbebauung geprägt, die durch kleine, gering befahrene Straßen erschlossen sind. Im Norden grenzen die unbebauten Dranseewiesen an. In einer Entfernung von 500-800 m östlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A11. Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte Brandenburg 2017<sup>9</sup> liegt der durch die A11 bedingte Verkehrslärm im Bereich des Plangebietes unter 55 dB(A)tags sowie – zum überwiegend Teil – unter 45 dB(A)nachts. Der Verkehrslärm liegt damit deutlich unterhalb kritischer, als gesundheitsrelevant eingestufte Lärmwerte von (65 dB(A)tags und 55 dB(A)nachts.<sup>10</sup> Insgesamt besteht eine geringe Lärmbelastung des Plangebietes.

### *Lufthygiene*

Aufgrund der Lage des Plangebiets in einem durch Einfamilienhausbebauung mit hohem Durchgrünungsgrad und verkehrsarmen Erschließungsstraßen geprägten Raum, ist die lufthygienische Situation als unkritisch einzustufen.

### *Bioklima*

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wird das Bioklima als Gesamtheit aller wetter- und witterungsbedingten Einflüsse auf den menschlichen Organismus verstanden.

Aufgrund der vorab dargestellten Lage des Plangebietes und seiner Umgebung in einem weitgehend unbelasteten Raum mit geringer Bebauungsdichte und hohem Grünanteil ist die bioklimatische Situation als günstig einzustufen.

### **Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche ist im Zuge der Novellierung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) 2017 als Schutzgut in § 2 (1) UVPG aufgenommen worden. Damit soll der besonderen Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen sowie dem Aspekt einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme verstärkt Rechnung getragen werden. Das durch Einfamilienhausbebauung geprägte Plangebiet weist mit knapp 10 % einen sehr geringen Versiegelungsgrad auf. Die unversiegelten Flächen werden von Gärten sowie Wiesen- und Gehölzflächen eingenommen.

### **Schutzgut Boden**

Die natürlicherweise im Plangebiet vorkommenden Bodentypen spiegeln seine Lage innerhalb des Niederungsbandes der Dranse wider. Neben grundwasserbeeinflussten Böden wie Erdniedermoore aus Torf über Flusssand sowie Humus- und Reliktanmoorgleye aus Flusssand finden sich an etwas höher gelegenen Standorten auch Braunerden.<sup>11</sup> Hauptbodenart ist Mittelsand (Gemeinde Panketal 2019).

Aufgrund der bereits seit mehreren Jahrzehnten erfolgenden Nutzung des Plangebietes als Siedlungsgebiet ist in weiten Teilen zumindest für den Oberboden von einer anthropogenen Überprägung durch Bearbeitung, Umlagerung und Auffüllungen auszugehen. Aufgrund des geringen Versiegelungsanteils und der in weiten Teilen von Dauervegetation (Wiesen und Gehölze) eingenommenen Freiflächen ist insgesamt jedoch noch von einer vergleichsweise hohen Naturnähe der anstehenden Böden auszugehen.

### *Altlasten*

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Panketal (2019) sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung weder Altlasten- noch Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### **Schutzgut Wasser**

---

<sup>9</sup> Vgl. Landesamt für Umweltschutz (2020): Straßenverkehrslärmkarte Brandenburg 2017 ([http://maps.brandenburg.de/apps/laerm\\_strasse\\_2017/](http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017/)).

<sup>10</sup> Vgl. Hoffmann-Leichter mbH (2019): Lärmaktionsplan (Stufe 3) Gemeinde Panketal. – i.A. der Gemeinde Panketal.

<sup>11</sup> Vgl. Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (2020): Digitale geologische Karte 1:25.000 (<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau/>).

Begründung

---

*Grundwasser*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Niederungsband der Dranse steht das Grundwasser mit einem Flurabstand zwischen rund 1 m im nördlichen und rund 1 m bis 2 m im südlichen Teil des Plangebietes relativ oberflächennah an.<sup>12</sup>

Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Panketal (2019) ist der Geschütztheitsgrad des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag, aufgrund des geringen Flurabstands und der sandigen Böden – und damit einer geringen Verweilzeit des Sickerwassers vor Eintritt ins Grundwasser – sehr gering. Die Grundwasserneubildung ist mit ca. 100-180 mm/Jahr als gering einzustufen.

Das Vorhandensein wasserstauer Geschiebelehm- bzw. -mergelschichten ist im Plangebiet aufgrund der Lage in einer glazialen Abflussrinne nicht zu erwarten. Für zwei Grundstücke im Plangebiet vorliegende Bodenanalysen weisen ebenfalls keine entsprechenden Substratanteile auf (Gemeinde Panketal, schriftliche Mitteilung März 2020).

*Oberflächenwasser*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Direkt nördlich des Plangebietes, in einem Abstand von rund 15 m zur B-Plangrenze, verläuft in Ost-West-Richtung die Dranse, ein Nebenlauf der Panke. Die Dranse entspringt östlich von Lindow rund 3 km oberhalb des Plangebietes und mündet nach weiteren knapp 2 km Fließstrecke in Zepernick in die Panke. Gemäß dem Landschaftsplan der Gemeinde Panketal weist die Dranse auf Höhe des Plangebiets wie auch im gesamten übrigen Verlauf einen stark begradigten Verlauf auf. Das Gewässerprofil ist grabenartig ausgebaut, aber unbefestigt. Der aktuelle Gewässerzustand nach WRRL wird insgesamt als Güteklasse 4-5 (deutlich bis stark verändert) eingestuft.

*Schutzgebiete*

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Zepernick" und gehört zu den erweiterten Schutzzonen III A und III B.

*Abwasser*

Die im Plangebiet befindlichen Wohngrundstücke sind an die kommunalen Schmutzwasserkanäle in der Rechtsträgerschaft des Eigenbetriebes Kommunalservice Panketal angeschlossen (vgl. Kapitel I, 2.9).<sup>13</sup>

**Schutzgut Klima**

*Regionalklimatische Verhältnisse*

Das Plangebiet liegt, wie die Gemeinde Panketal, in der Übergangszone vom subatlantisch zum subkontinental geprägten Klimabereich. Gemäß den Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes der Messstation Berlin-Buch (bezogen auf den Zeitraum 1981-2010) beträgt die jährliche Durchschnittstemperatur 10,4 °C und der durchschnittliche Jahresniederschlag 593 mm (Gemeinde Panketal 2019). Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest.

*Lokalklimatische Verhältnisse*

Lokalklimatisch wird das Plangebiet gemäß Einstufung im Landschaftsplan Gemeinde Panketal dem sog. Gartenstadt-Klimatop zugeordnet. Diese Kategorie bezeichnet Siedlungsgebiete mit maximal dreigeschossiger Bebauung und hohem Grünflächenanteil, in denen die Abweichungen zum Freilandklima noch relativ gering sind und es noch zu deutlicher nächtlicher Abkühlung kommt, aber auch schon negative Einflüsse durch Schadstoffbelastung und eingeschränkter Frischluftversorgung spürbar sind.

---

<sup>12</sup> Vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg (2020): Kartenanwendung Grundwassermessstellen ([https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM\\_www\\_CORE](https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE))

<sup>13</sup> Vgl. Eigenbetrieb Kommunalservice Panketal, schriftliche Mitteilung März 2020



Das Plangebiet ist aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, der geringen Höhe des vorhandenen Gebäudebestands sowie einem hohen Anteil an großkronigem Baumbestand diesbezüglich günstig einzustufen. Hinzu kommt die Lage direkt angrenzend an den lokalklimatisch sehr günstig einzustufenden Grüngürtel der Dranse mit hoher lokalklimatischer Ausgleichsfunktion. Insgesamt sind die lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet daher als günstig einzustufen.

#### *Schadstoffbelastungen*

Luftverunreinigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG § 3 [4]) sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Im Plangebiet ist die Schadstoffbelastung lagebedingt gering (vgl. Lufthygiene, S. 19).

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt: Pflanzen / Biototypen**

##### *Methodik*

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus privaten Wohngrundstücken. Eine direkte Begehung des Plangebietes zur Erfassung des vorhandenen Biotopbestands war vor diesem Hintergrund nicht möglich.

Die Erfassung der Bestandssituation erfolgte daher durch Inaugenscheinnahme des Plangebietes von angrenzend zugänglichen Flächen aus (Begehung im Frühjahr 2020) sowie durch Auswertung aktueller Luftbilder.

##### *Bestandssituation*

Grundsätzlich lässt sich das Plangebiet als ein, durch Einzelhausbebauung geprägtes, Wohngebiet mit geringem Bebauungs- und Versiegelungsgrad (knapp 10 %) und einem hohen Anteil an vegetationsbestandenen Freiflächen charakterisieren. Die Freiflächen weisen dabei ein recht hohen Baum- und Gehölzanteil einschließlich Altbäumen auf.

Der südliche, d.h. der straßenseitige Teil des Plangebietes wird bei den meisten Grundstücken bis zu einer Tiefe von im Mittel 40 m bis 45 m von den Wohngebäuden einschließlich Nebengebäuden und Zufahrten sowie von intensiver genutzten Garten- und Vorgartenflächen (Rasenflächen, Nutzflächen, Sträucher und Ziersträucher, Koniferen, einzelne Obstbäume, wenige großkronige Laubbäume) eingenommen. Eine Ausnahme bilden die östlichen fünf Grundstücke, bei denen diese Nutzungsstruktur jeweils das gesamte Grundstück bis an die nördliche Plangebietsgrenze prägt.

Der nördliche, straßenabgewandte Teil des Plangebietes ist (mit Ausnahme der fünf o.g. Grundstücke) weitestgehend unbebaut und wird von größeren, extensiv genutzten Gartenflächen eingenommen. Diese bestehen überwiegend aus Wiesen mit Einzelbäumen (vor allem Obstbäume und Birken sowie eine alte Blutbuche) sowie lockerem bis dichtem, gruppenartigem Baumbestand mit z.T. hohem Anteil an großkronigen Laubbäumen einschl. Altbäumen. Hervorzuheben ist der mittlere Bereich dieses Plangebietsteils, der von einer größeren Baum- / Gehölzgruppe mit hohem Altbaumanteil geprägt wird. Die Altbäume befinden sich vor allem an der nördlichen Plangebietsgrenze und weisen einen hohen Anteil an Schwarzerlen (als Zeiger ehemals feuchter Außenstandorte) sowie eine starkstämmige Eiche auf. Ansonsten bilden Eiche, Ahorn, Birke, und einzelne Linden diesen Gehölzbestand, der aufgrund des Altbaumanteils und der Zusammensetzung aus ausschließlich heimischen Baumarten als wertgebende Biotopstruktur im Plangebiet eingestuft werden kann.

Westlich davon befindet sich eine kleinere, überwiegend aus mittelalten bis älteren Birken bestehende Baumgruppe.

An der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze finden sich darüber hinaus weitere einzeln bzw. in kleinen Gruppen / Reihen stehende mittelalte bis ältere Schwarzerlen.

An das Plangebiet grenzt im Norden, die sich in Ost-West-Richtung erstreckende, hier ca. 50 m breite Dranse an. Sie wird etwa mittig von der Dranse, einen kleinen, stark begradigten, aber unverbauten Bach, durchflossen. Südlich schließt sich bis zur Plangebietsgrenze ein ca. 15 m

Begründung

---

breiter Wiesenstreifen an. Die als mäßig feucht bis frisch einzustufende Wiese ist eingezäunt und wird im Sommer regelmäßig als Pferdeweide genutzt.

Nördlich der Dranse schließt sich ein ca. 30 m breiter, waldartiger Laubgehölzstreifen an. Der feuchte bis mäßig feuchte Bestand besteht in der Baumschicht überwiegend aus Birken und Erlen und weist eine dichte Strauchschicht sowie eine in Gewässernähe seggenreiche Krautschicht auf.

*Geschützte Biotope*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG. In der nördlich angrenzenden Dranseae stellen das Feuchtgrünland südlich und der Laubgehölzstreifen nördlich der Dranse geschützte Biotope dar.

Zu den geschützten Bäumen gemäß Baumschutzverordnung Landkreis Barnim gehören im Plangebiet alle Bäume der Gattungen Eiche, Ulme, Ahorn, Platane, Linde und Rotbuche mit einem Stammumfang von mehr als 125 cm.

*Bewertung*

Der Biotopbestand im Plangebiet weist im Kontext zur Lage im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich von Panketal insgesamt einen erhöhten Wert im Hinblick auf seine Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Dies begründet sich in dem, im Vergleich zu umliegenden Siedlungsflächen vergleichsweise hohen Anteil an vegetationsbedeckten Freiflächen (Wiesen, Laubbäume, Baumgruppen und Gehölze) und insbesondere dem Vorhandensein einer größeren Baum- / Gehölzgruppe mit hohem Altbaumanteil.

**Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt: Fauna**

*Bestandssituation*

Für das Plangebiet und seine nähere Umgebung liegen keine konkreten artbezogenen Bestandsdaten zur Tierwelt (Fauna) vor.

Der Landschaftsplan Gemeinde Panketal enthält für das Plangebiet ebenfalls keine Aussagen zur Fauna. Die nördlich angrenzende Dranseae ist im Landschaftsplan als Landschaftsstruktur mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund, die Dranse als Verbundelement der Fließgewässer dargestellt. Für die Dranse ist dabei auch von einer Nutzung durch den Fischotter als Wanderkorridor auszugehen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen und der räumlichen Lage können für das Plangebiet folgende Einschätzungen bzgl. seiner Lebensraumfunktion für die Fauna getroffen werden:

Als Wohngebiet mit geringer Bebauungsdichte und hohem Grünflächen- und Gehölzanteil sowie aufgrund der räumlichen Anbindung an die hochwertige Biotopverbundstruktur der Dranseae ist die faunistische Lebensraumfunktion des Plangebietes als, für den Siedlungsraum, vergleichsweise hoch einzustufen.

Für die Brutvogelfauna ist aufgrund des hohen Anteils an Bäumen und Gehölzen, darunter auch eine größere Zahl an älteren Bäumen von einem Vorkommen mehrerer in Gehölzen freibrütender Arten wie z.B. Buchfink, Amsel, Eichelhäher, Grünfink, Nachtigall, Rotkehlchen, Singdrossel etc. auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Altbäume ist zudem davon auszugehen, dass auch höhlenbrütende Arten (wie z.B. Meisenarten, Gartenbaumläufer, Star) im Plangebiet vorkommen. Darüber hinaus können auch typische Gebäudebrüter wie z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz im Plangebiet vorkommen.

Für Fledermäuse stellt die nördlich angrenzende Dranseae mit den als Leitstruktur dienenden Gehölzrändern ein potenziell gut geeignetes Jagdhabitat und Flugkorridor dar. Von dort aus ist für einzelne Fledermausarten auch eine Nutzung der Gehölzbestände im Plangebiet als Nahungshabitat gut möglich. Die im Plangebiet vorhandenen Altbäume bieten im Fall von vorhandenen Höhlen und / oder Spalten evtl. Potenzial für eine sommerliche Quartiernutzung.

Begründung

---

Die außerhalb des Plangebietes verlaufende Dranse dient gemäß Landschaftsplan Gemeinde Panketal als Wanderkorridor für den Fischotter. Ein Vorkommen im Plangebiet selbst ist allerdings auszuschließen.

Brutvögel und Fledermäuse sowie der Fischotter gehören zu den europarechtlich geschützten Arten nach Anhang IV FFH-RL, für das vorhabenbedingte Eintreten möglicher Zugriffsverbote nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen ist.

Für weitere der im Land Brandenburg vorkommenden, artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen lässt sich ein Vorkommen im Plangebiet, wie nachfolgend dargelegt, ausschließen.

Säugetiere (Biber, Feldhamster, Wolf)	Vorkommen im Siedlungsbereich auszuschließen
Amphibien	Dranse stellt kein geeignetes Amphibiengewässer dar; daher auch keine Vorkommen in potenziell geeigneten Landhabitaten des Plangebietes (Baum- und Gehölzgruppen) zu erwarten
Reptilien (Zauneidechse)	Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (offene, besonnte Lebensräume mit Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen, Gehölzen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren) auszuschließen
Käfer - Wasserkäfer:  - Altholzkäfer (Eremit, Heldbock):	Im Siedlungsraum sind generell keine für diese Arten geeigneten Habitate vorhanden.  Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Altbäume auszuschließen
Libellen, Tagfalter	Im Siedlungsraum sind generell keine für diese Arten geeigneten Habitate vorhanden.
Nachtfalter (Nachtkerzenschwärmer)	Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (Ruderalfluren oder vergleichbare Offenlandbiotope mit Vorkommen von Weidenröschen und / oder Nachtkerzenarten) auszuschließen

*Biotopverbund*

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Dranse einschließlich der Dranseae stellt gemäß Landschaftsplan Gemeinde Panketal ein Landschaftselement mit hoher Bedeutung für den Biotopverbund im Gemeindegebiet dar.

Den direkt südlich angrenzenden Baum- und Gehölzgruppen des Plangebietes kann aufgrund des direkten räumlichen Zusammenhangs zur Dranseae ebenfalls eine Funktion bezogen auf den Biotopverbund gehölzgeprägter Biotope zugeordnet werden.

*Biologische Vielfalt*

Die biologische Vielfalt, d.h. die Vielfalt der in einem Landschaftsraum heimischen Tier- und Pflanzenarten, ist für das Plangebiet insgesamt als mittel / durchschnittlich einzustufen.

Den wertgebenden Bereichen, d.h. laubholzgeprägten Baum- / Gehölzgruppen im nördlichen Teil des Plangebietes steht die Einzelhausbebauung mit intensiver genutzten Garten- und Vorgartenflächen mit geringem bis mäßigen Biotopwert im Süden und Osten des Plangebietes gegenüber. Das in diesen Biotopstrukturen vorhandene Artenspektrum umfasst im Wesentlichen allgemein verbreitete und für Freiflächen im Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereich typische Arten. Eine ausgeprägt hohe Anzahl an Tier- und Pflanzenarten ist nicht zu erwarten.

*Schutzgebiete*

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Auch in der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Geschützte Biotope nach § 18 BbgNatSchAG i.V.m. § 30 BNatSchG kommen innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vor. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Feuchtwiesen und -gehölze der Dranseae stellen gesetzlich geschützte Biotope dar.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet ist Teil eines ausgedehnten, durch Einfamilienhausbebauung mit Gärten geprägten Siedlungsgebietes, wie es typisch ist für die randstädtische Bebauung in den Berliner Umlandgemeinden.

Eine besondere Bedeutung für Landschafts- und Ortsbild weisen diese Siedlungsstrukturen großräumig betrachtet nicht auf. Das Plangebiet ist dabei allerdings aufgrund des vorhandenen Laubholz-geprägten Baumbestandes mit Altbaumanteil hervorzuheben, da diese eine höhere Strukturierung des Raums mit naturnahen Landschaftselementen bewirken. Auf kleinräumiger Ebene, d.h. innerhalb des Plangebietes, betrachtet, kommt diesen Gehölzen i.V.m. den vorhandenen Wiesenflächen eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Dranseae weist mit den gewässerbegleitenden Wiesen und Gehölzstreifen eine hohe Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild auf (vgl. auch Darstellung im Landschaftsplan der Gemeinde Panketal).

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter und Sachgüter sind insbesondere geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler, aber auch historische Kulturlandschaften und Landschaftsbestandteile mit besonderer charakteristischer Eigenart.

Gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Panketal befindet sich im Bereich der Bodestraße / Elbingeroder Straße ein Bodendenkmal mit der Nummer 40724. Es handelt sich dabei gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg (Stand: 12/2019) um eine steinzeitliche Siedlung. Das Bodendenkmal ragt von Süden in das Plangebiet und umfasst die südlichen Teilbereiche der Flurstücke 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 und 1778.

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Unter den Wechselwirkungen werden die Beziehungen bzw. das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Bestandteilen der Umwelt verstanden. Durch direkte oder indirekte Vorhabensauswirkungen kann es über die Beeinträchtigung eines bestimmten Umweltbestandteils durch seine Verknüpfung im Ökosystem auch zu Auswirkungen auf einen oder mehrere andere Umweltbestandteile kommen. Auch bestimmte Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen können über Wirkungsverlagerungen zu Beeinträchtigungen führen (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand). Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich zwischen den abiotischen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima einerseits sowie der Vegetation und ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Tierwelt andererseits.

Im Plangebiet sind darüber hinaus keine ausgeprägten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

## **2.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Zielstellung des Bebauungsplans ist es, eine mögliche Verdichtung und bauliche Weiterentwicklung des Gebiets städtebaulich so zu steuern, dass der durch eine aufgelockerte, geringe Bebauungsdichte und einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen geprägte Charakter des Plangebietes erhalten bleibt. Mit Vorgabe einer nördlichen Baugrenze (55 m ab der südlichen Grundstücksgrenze) soll dabei im südlichen, straßenseitigen Teil des Plangebietes eine behutsame Innenentwicklung ermöglicht werden und dafür der nördliche, von Grünflächen mit hohem Baum- und Gehölzanteil geprägte Teil des Plangebietes auch zukünftig von Bebauung freigehalten werden.

Eine Umsetzung des Bebauungsplans gemäß dieser Zielstellung gewährleistet, dass der für Natur und Landschaft, aber auch für das Schutzgut Mensch (Erholungswert, Frischluftversorgung)

wertgebende nördliche Teil des Plangebiets keine Beeinträchtigungen seiner Umweltfunktionen erfährt.

Die über den Bebauungsplan zulässige, geringfügige bauliche Verdichtung beschränkt sich auf den südlichen Teil des Plangebietes, der bereits im Bestand von Wohnbebauung einschließlich Nebengebäuden und Zufahrten sowie von eher intensiv genutzten Garten- und Vorgartenflächen geprägt wird. Zusätzliche Bebauung würde damit ausschließlich in einem Bereich des Plangebietes mit eingeschränkter Bedeutung für die Umwelt erfolgen. Durch die Vorgaben des Bebauungsplans (ausschließlich Einzelhausbebauung in offener Bauweise, maximal zwei Vollgeschosse, Abstand von 5 m zur straßenseitigen Flurstücksgrenze zur Einhaltung von Vorgartenbereichen) wird dabei zudem sichergestellt, dass sich die zusätzliche Bebauung in die bestehende Siedlungsstruktur einpasst und damit auch das Orts- und Landschaftsbild keine Beeinträchtigung erfährt.

Mit der Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,2 wird der, gemäß FNP bereits bisher zulässige Bebauungs- und Versiegelungsanteil im Plangebiet eingehalten. Eine im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgende bauliche Nachverdichtung stellt daher keinen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG dar.

Insgesamt ist zu konstatieren, dass die Umsetzung des Bebauungsplans 29P zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet führt, sondern vielmehr die Erhaltung der für das Plangebiet und seine Umgebung wertgebenden Grün- und Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebietes dauerhaft sicherstellt.

Unabhängig davon kann im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet eine Beseitigung von Bäumen und Sträuchern oder auch Gebäude bzw. Gebäudeteilen erforderlich werden. In diesem Fall sind im Zuge des konkreten Bauantragsverfahrens die Anforderungen des gesetzlichen Baumschutzes gemäß Baumschutzverordnung Landkreis Barnim sowie (zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG) die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes einzuhalten.

### **2.3 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Zur Bewertung der Umweltwirkungen eines geplanten Vorhabens ist auch die Betrachtung der sogenannten "Null-Variante" als maximale Minimierungsmaßnahme im Sinne des § 16 Abs. 1 (3) UVPG von Bedeutung. Dabei wird die zukünftige Entwicklung des Plangebietes ohne Umsetzung des Vorhabens prognostiziert. Auf dieser Grundlage kann eine Grenze zwischen den grundsätzlich zu erwartenden und den vorhabenbedingten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Umwelt im Plangebiet und seiner Umgebung gezogen werden.

Im vorliegenden Fall werden, wie vorab darstellt, gerade durch die Umsetzung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen der Umwelt im Plangebiet vermieden.

Bei Nichtdurchführung der Planung, d.h. ohne Aufstellung des Bebauungsplans 29P, kann es dagegen durch die Umsetzung genehmigter Bauvorhaben in den rückwärtigen, vielfach ökologisch hochwertigen Bereichen der Grundstücke zu negativen Umweltauswirkungen kommen.

## **VI Verfahrensschritte**

### **1 Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Panketal hat in einer öffentlichen Sitzung am 28. Oktober 2019, fortgeführt am 29.10.2019, mit dem Aufstellungsbeschluss P V 72/2019, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' entsprechend § 2 BauGB für die Flurstücke 1118, 1117, 1116, 1115, 1114, 1113, 1112, 1111, 1110, 1109, 1108, 1107, 1106, 1778, 1777, 1104, 1103, 1102, 1101, 2169, 2170, 1099; Flur 4 im Ortsteil Zepernick beschlossen. In dieser Sitzung wurde außerdem gemäß § 14 Abs. 1 und § 16 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburgs (BbgKVerf), nachfolgende Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen:

- § 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' wird zur Sicherung der Planung eine Veränderungssperre festgesetzt. Die Planungsziele sind im Aufstellungsbeschluss beschrieben.
- § 2 Im Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB
1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie
  2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- § 3 Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann gemäß § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- § 4 Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Stadt nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- § 5 Die Satzung über die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Panketal in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald der Bebauungsplan Nr. 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' der Gemeinde Panketal rechtsverbindlich geworden ist, spätestens jedoch nach Ablauf von zwei Jahren, vom Tage nach der Bekanntmachung aus gerechnet, wenn sie nicht gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 oder Abs. 2 BauGB verlängert wird.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Veränderungssperre ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 15 am 30.11.2019 erfolgt.

Der Bebauungsplan wird im 'Regelverfahren' aufgestellt, da der vorliegende Zulässigkeitsmaßstab wesentlich geändert und damit der Beurteilungsrahmen nach § 34 (z.B. für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB) nicht anzuwenden ist.

## **2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 27.08.2020 in der Zeit vom 27.08.2020 bis 09.10.2020 durchgeführt.

Eine Übersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der frühzeitigen Beteiligung ist der Anlage 1 (Seite 31) zu entnehmen.

## **3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 12.10.2020 bis 13.11.2020 durchgeführt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 30.09.2020.

Eine Abwägungsübersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit bei der frühzeitigen Beteiligung ist der Anlage 1 (Seite 31) zu entnehmen.

## **4 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2023 (fortgeführt am 29.11.2023) den Entwurf des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom xx.xx.20xx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx.

Eine Abwägungsübersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist der Anlage xy (Seite x) zu entnehmen.

## **5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dransewiesen', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom **xx.xx.20xx** bis zum **xx.xx.20xx** während der öffentlich bekannten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt **Nr. xx** vom **xx.xx.20xx** ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Abwägungsübersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist der Anlage **xy** (Seite **x**) zu entnehmen.

## **6 Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am **xx.xx.20xx** geprüft (**Beschluss P V 72/20xx/X**). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und **den textlichen Festsetzungen** (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt (**Beschluss P V 72/20xx/X**).

Die am **xx.xx.20xx** beschlossene Satzung über den Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und **den textlichen Festsetzungen** (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss über den Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am **xx.xx.20xx** ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des **§ 3 BbgKVerf** wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am **xx.xx.20xx** in Kraft getreten.

## **B. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), **das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.**

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.**

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

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), **das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.**

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), **das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.**

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), **das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.**

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

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.1/18, [Nr. 39]), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])**

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) in der Fassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), **zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6)**

Aufgestellt am **xx.xx.20xx**



**C. ANLAGEN**

**1 Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**

**Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Hinweise, Anregungen und Einwände während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Schreiben vom 27.08.2020 / Frist bis 09.10.2020)																											
TÖB		Inhalt	Einschätzung/ Anmerkung der Verwaltung																								
Lfd. Nr.	Stellungnahme vom Eingang Stellungnahme																										
<b>50Hertz Transmission GmbH</b>																											
1	01.09.2020 01.09.2020	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit <b>keine</b> von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen <b>Anlagen</b> (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.																									
<b>GDMcom GmbH</b>																											
	04.09.2020	Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:																									
2		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
ONTRAS Gastransport GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
VNG Gasspeicher GmbH	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
<b>Gemeinde Ahrensfelde</b>																											
3	02.09.2020 08.09.2020	Die Belange der Gemeinde Ahrensfelde werden durch die Planung nicht berührt.																									
<b>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b>																											
4	30.09.2020 30.09.2020	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme <b>keine Einwände</b> geltend macht. In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektiven Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.																									
<b>IHK Ostbrandenburg</b>																											
5	29.09.2020 29.09.2020	<b>Keine Betroffenheit.</b>																									
<b>Polizeidirektion Ost</b>																											
6	25.09.2020 29.09.2020	zum Entwurf des Bebauungsplanes gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus hiesiger Sicht <b>keine Einwände.</b>																									
<b>7 Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim</b>																											

# Panketal Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' (Stand 12/2023)

## Begründung

	25.09.2020	25.09.2020	Bedenken und Anmerkungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) existieren zu dem o.g. Plan nicht.
	<b>EWE Netz GmbH</b>		
	22.09.2020	24.09.2020	Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen <b>kollidiert</b> in der Regel <b>nicht mit unserem Interesse</b> an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen.
8	<p>Sollte sich hieraus im <b>nachgelagerten Prozess</b> die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten.</p> <p>Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite  <a href="https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen">https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</a>.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat <b>keine weiteren Bedenken oder Anregungen</b> vorzubringen.          Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.</p>		
	<b>E.Dis Netz GmbH</b>		
	10.09.2020	17.09.2020	Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich <b>keine Einwände</b> gegen die geplanten Baumaßnahmen.
9	<p>Eine <b>eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen</b> im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben <b>schließen wir</b> zum jetzigen Zeitpunkt <b>aus</b>.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie von uns <b>aktuelle Bestandspläne</b> mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular "Bestandsplan-Auskunft" auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die "Bestandsplan-Auskunft" beschränkt sich auf das in der Anlage / im Bebauungsplan angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute "Bestandsplan-Auskunft" erforderlich. Die Bestandsplan-Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall "Bestandspläne" durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden.</p> <p>Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten.</p> <p>Sollten sich im Baugebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn veranlasst durch den Bau-träger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln. Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u.a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Verlegetiefe (u.a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist rechtzeitig vor Baubeginn die Umverlegung unserer Versorgungsanlagen zu beantragen. Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahmen (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.</p>		
10	<b>Zentraldienst Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst</b>		
	22.09.2020	24.09.2020	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen <b>keine grundsätzlichen Einwände</b> . Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten <b>Kampfmittelverdachtsflächenkarte</b> . Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.
	<i>Anmerkung der Verwaltung: In der gesamten Gemeinde Panketal existiert keine Kampfmittelverdachtsfläche.</i>		

	<b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b>	
	05.10.2020	05.10.2020
	Die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Planvorhaben. Unsere Stellungnahme vom 12.05.2020 bleibt weiterhin gültig:	
1	<p>"Aus naturschutzfachlicher Sicht wird <b>begrüßt</b>, dass eine weitere behutsame bauliche Weiterentwicklung des bereits mit Einfamilienhäusern bestandenen Gebietes über einen Bebauungsplan geregelt werden soll. Dies sichert die städtebauliche Ordnung und auch die Belange von Natur und Landschaft, wenn diese in der Satzung zum Bebauungsplan ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Die Verbände schließen sich den Aussagen des Umweltberichtes unter Pkt. 22 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung voll umfänglich an.</p> <p>Auch wir erwarten bei der Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der wasserrechtlichen Belange und der Baumschutzverordnung keine grundsätzlichen Gebietsverschlechterungen aus Sicht der naturschutzfachlichen Belange.</p> <p>Es wird eher davon ausgegangen, dass die ökologisch wertvollen Strukturen in Richtung Dranseewiesen dauerhaft gesichert werden können."</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung die Stellungnahme vom 12.5.2020 wurde im Rahmen des Scoping abgegeben.</i></p>	
	<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB)</b>	
	06.10.2020	06.10.2020
12	<p>Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am B-Plan Nr. 29 P mit Stand 02. Juni 2020.</p> <p>Ziel der Entwurfsplanung ist es, die Verdichtung und bauliche Weiterentwicklung des Gebietes zu steuern, den Gebietscharakter zu erhalten und aufgrund hohen Siedlungsdrucks dennoch die Leitlinien zur Ortsentwicklung mit den planungsrechtlichen Grundlagen zu entsprechen.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung <b>keine Einwände, Bedenken und Anregungen</b>. Die Belange des Handels werden nicht direkt berührt.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	
	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2/Immissionsschutz</b>	
	08.10.2020	08.10.2020
13.1	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage: §§ 3, 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) In den vorliegenden Unterlagen wurden die auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen berücksichtigt. Weitere Informationen zu Immissionen, die auf den Geltungsbereich einwirken liegen im Landesamt für Umwelt nicht vor. Der Geltungsbereich befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zur BAB 11 und der L200. Hierzu ergeht nachfolgender Hinweis. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken.</p>	
13.2	<p>Hinweis: Zu den Ausführungen unter Punkt 2.1 –Schutzgut Mensch S. 20 wird empfohlen die <b>Grundlage der Straßenverkehrslärmkarte</b> zu benennen.</p> <p>Für den Bereich Panketal liegen die strategischen Lärmkarten gemäß Richtlinie 2002/49/EG der Lärmkartierung 2017 (3.Stufe) vor. Wurden hierbei diese Lärmkarten angewendet, ist ein Vergleich mit dem Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht sachgerecht.</p> <p>Ziel der Umgebungslärmkartierung ist, in Ballungsräumen die Betroffenheit durch Umgebungslärm (u.a. Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken) in einzelnen Stufen zu untersuchen. U.a. sind die Beurteilungszeiträume hierbei Tag (LDay), Abend (L Evening) und Nacht (L Night) sowie der Gesamttag LDEN. Daher ist ein unmittelbarer Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für den Tagzeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr und den Nachtzeitraum von 22:00-6:00 Uhr nicht möglich.</p> <p>Für eine <b>Aussage zur Lärmbetroffenheit</b> (Straße, Schiene) ist die Lärmkartierung für den jeweiligen Kartierungsumfang (Stufe 1-3) geeignet. Dies betrifft hier im Besonderen die BAB 11 und die L200. Danach liegt der Geltungsbereich nicht in einem Bereich oberhalb von 65 dB(A) Gesamttag LDEN bzw. 55 dB(A) für die Nacht (LNight), wo Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollen. Nur im Nachtzeitraum L(Night) von 22:00-06:00 Uhr wird im Randbereich ein Pegel von 45 dB(A) erreicht.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Aussagen zur Lärmbetroffenheit werden unter Kap. 2.1 der Begründung auf die Grundlage der strategischen Lärmkarten bezogen.</i></p>	
	<b>Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2</b>	
	08.10.2020	08.10.2020
14.1	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Grundsätzliche Hinweise LfU Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) Das Baugelbiet grenzt an ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht zur Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den <b>Unterhaltungsverbänden</b>. Wir weisen darauf hin, dass der zuständige Unterhaltungsverband beteiligt werden sollte.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Der zuständige Unterhaltungsverband - Wasser- und Bodenverband Finowfließ ist mit Schreiben vom 27.08.2020 beteiligt worden. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben bzw. im Rahmen des Scoping erfolgt mit Schreiben vom 5.5.2020 folgende Stellungnahme: Im Gebiet des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer II: Ordnung. Damit sind die Belange des WBV "Finowfließ" von dem Planverfahren nicht betroffen. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen keine Bedenken gegen den B-Plan und seine Festsetzungen.</i></p>	

**Panketal Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' (Stand 12/2023)**

Begründung

14.2	Der Bereich des Vorhabens schließt möglicherweise Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine <b>Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen</b> (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Während der Durchführung der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. WHG).		
	<i>Anmerkung der Verwaltung: Dem Hinweis wird gefolgt. Die Vorschriften aus dem WHG werden unter "Hinweise" ergänzt.</i>		
14.3	Die <b>Versiegelung</b> der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur <b>Versickerung</b> gebracht werden.		
	<i>Anmerkung der Verwaltung: Dem Hinweis ist bereits gefolgt. Die Bebauung ist durch die Festsetzung der max. zulässigen GRZ von 0,2 sowie einer Baugrenze auf ein Mindestmaß beschränkt worden. Die Festsetzung Nr. 5 regelt die Pflicht zur Versickerung.</i>		
15	<b>Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg - Dezernat Planung Ost</b>		
	08.10.2020	08.10.2020	Das Plangebiet liegt in der Ortslage Zepernick. Im Zuge der verkehrlichen Erschließung werden sich die Verkehr nur unwesentlich ändern. Die Erschließung über vorhandene Straße und Anbindungen ist gesichert, aus straßenrechtlicher Sicht bestehen seitens des LS <b>keine Bedenken</b> . Im Geltungsbereich des Bauvorhabens stehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des LS, es werden <b>keine sonstigen Belange der Straßenbauverwaltung berührt</b> .
16	<b>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</b>		
	07.10.2020	07.10.2020	<b>Keine Betroffenheit</b> durch die vorgesehene Planung.
	1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: <b>Keine</b> . 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: <b>Keine</b> .		
Hinweise: Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden. Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung Geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben ( <b>Geologiedatengesetz-GeoIDG</b> )).			
<i>Anmerkung der Verwaltung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bodengutachten bzw. bodengutachterliche Untersuchungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.</i>			
17	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg</b>		
	08.10.2020	08.10.2020	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR in dem Gestaltungsraum Siedlung, in dem nach Ziel 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist. Bei der Ausgestaltung des Gestaltungsraums Siedlung haben die Gemeinde jedoch große Spielräume. Somit steht die Planung zum Erhalt von vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und ökologischen Funktionen in einem vorhandenen Wohngebiet <b>nicht im Widerspruch zu der landesplanerischen Zielsetzung</b> für den Gestaltungsraum Siedlung.
Gemäß § Abs. 4 BauGB sind die <b>Ziele der Raumordnung</b> bei der Bauleitplanung zu beachten. Die Befassung mit den für die Bauleitplanung relevanten Grundsätzen der Raumordnung ist in der Begründung zum Planentwurf umfassend dargelegt worden. Zu Umweltaspekten gibt es von unserer Seite keine weiteren Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.			
18.1	<b>Landkreis Barnim</b>		
	09.10.2020	19.10.2020	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): <b>Keine</b>
18.2	<b>Landkreis Barnim - Untere Bodenschutzbehörde</b>		
	Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 P "Bodestraße /Dranseewiesen" erfolgt die Beschränkung des überbaubaren Bereiches. Damit verbunden erfolgt eine Reduzierung zulässiger Einwirkungen auf den Boden, die geeignet sind Bodenfunktionen zu beeinträchtigen. Insofern wird mit der <b>Aufstellung des Bebauungsplans dem Grundsatz des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Daher ist dem Planvorhaben aus Bodenschutzsicht zuzustimmen.</b>		

18.3	<p><b>Landkreis Barnim - öffentlich - rechtliche Entsorgung</b></p> <p>Der Landkreis Barnim (LK hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (ÖrE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die <b>Durchführung der Abfallentsorgung</b> vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte <b>Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</b></p>
18.4	<p><b>Landkreis Barnim - Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Gegen die Planung bestehen grundsätzlich <b>keine Einwände</b>; die Entwicklung erfolgt schutzgebietskonform aus dem FNP. Der Planungsgegenstand (insb. die Regelungen zur Nachverdichtung und zum Erhalt von Grünflächen und Gehölzbeständen im Auenbereich) wird <b>fachlich ausdrücklich befürwortet</b> und <b>sollte für weitere Bereiche beispielgebend</b> sein. Der Umweltbericht berücksichtigt Gewässerbelange ausreichend; Inhalte des Landschaftsplanes werden nicht berührt. Das <b>Gewässerentwicklungskonzept</b> Panke einschließlich Entwicklung der Dranse wird durch die Planung nicht eingeschränkt, sondern eher <b>bevorzogen</b>.</p>
18.5	<p><b>Landkreis Barnim - Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung</b></p> <p>Auf dem Original des Bebauungsplanes ist die <b>folgende vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung</b> unter Verfahrensvermerke gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Herstellung von Planunterlagen vom 16. April 2018 erforderlich:</p> <p>"Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom TT.MM.JJJJ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich."</p>
18.6	<p>Für die nicht zu überbauenden Grundstücksflächen, die eventuell <b>gärtnerisch</b> oder schutzgebietsbezogen zu nutzen sind, könnten entsprechende <b>Festsetzungen</b> getroffen bzw. Maßnahmen festgesetzt werden.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Die Zielstellung ist ein einfacher B-Plan, daher wird von Reglementierungen zur gärtnerischen Gestaltung abgesehen.</i></p>
18.7	<p>Der <b>Erhalt</b> der vorhandenen großkronigen <b>Laubbaumbestände</b> (siehe Begründung zu 3.2) könnte ebenfalls, z.B. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) als umgrenzte Fläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung, <b>festgesetzt</b> werden.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Die Zielstellung ist ein einfacher B-Plan, der Erhalt des Baumbestandes wird durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche erreicht.</i></p>
18.8	<p>Einige Hinweise werden zum Ausbau des Breitbandnetzes für die spätere Ausführung des Bebauungsplanes gegeben: Bei der weiteren Bearbeitung ist das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (<b>DigiNetz-Gesetz</b>), welches seit dem 10. November 2016 rechtskräftig ist, zu berücksichtigen. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte. Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend und nachweislich zu prüfen.</p> <p>Für öffentlich finanzierte Bauarbeiten besteht nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln.</p> <p>In diesem Zusammenhang tritt die <b>Bundesnetzagentur</b> als zentrale Informationsstelle für den notwendigen Austausch (Infrastruktur-/Baustellenatlas für den Breitbandausbau) gem. § 77h Telekommunikationsgesetz (TKG) auf (Tel. 0800/8111777 oder E-Mail Infrastrukturatlas@bnetza.de).</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Der Hinweis hat keine Relevanz für diesen B-Plan. Keine Straßenfläche festgesetzt/betroffen. Bundesnetzagentur als TÖB beteiligt, keine Stellungnahme abgegeben.</i></p>
18.9	<p>Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Verfahren keine Hinweise und Anregungen: Untere Abfallwirtschaftsbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untere Denkmalschutzbehörde</li> <li>- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt</li> <li>- SG Bevölkerungsschutz</li> <li>- Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt</li> <li>- Untere Jagdbehörde</li> <li>- Untere Naturschutzbehörde</li> <li>- Untere Bauaufsichtsbehörde</li> <li>- Untere Straßenbaubehörde• Katasterbehörde</li> </ul>
18.9	<p>Der Bebauungsplan soll u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Steuerung der Siedlungsfläche im sogenannten unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch dienen. <b>Dies wird seitens des LK Barnim grundsätzlich begrüßt.</b></p> <p>Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese unültig.</p>

<b>Bezirksamt Pankow von Berlin</b>		
19.1	12.10.2020	19.10.2020
		Seitens des Bezirks Pankow bestehen <b>keine grundsätzlichen Bedenken</b> oder sonstige Hinweise.
<b>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</b>		
	13.10.2020	13.10.2020
		Im Vorhabensbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Bodendenkmal Landesliste Nr. 40.724, urgeschichtliche Siedlung.
20		<p>1. Der <b>Bodendenkmalbereich</b> ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeichnungen des Vorhabens aufzunehmen.</p> <p>2. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.</p> <p>3. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§9.4 BbgDSchG).</p> <p>4. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>5. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG).</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Den Hinweisen wird gefolgt. Auf der Planzeichnung wird die Lage des Bodendenkmalbereichs als nachrichtliche Übernahme dargestellt und die Hinweise/Vorgaben werden in der Begründung ergänzt.</i></p>
<b>Eigenbetrieb KommunalService Panketal</b>		
21	14.10.2020	14.10.2020
		Der Eigenbetrieb KommunalService Panketal <b>begrüßt ausdrücklich</b> den B-Plan 29P "Bodestraße-Dranseewiesen", da es ohne diesen, wie in der Begründung dargestellt, zu einer weiteren Versiegelung und einer höheren Belastung der gemeindlichen Infrastruktur käme. In diesem Fall Trinkwasser und Schmutzwasser betreffend.
<b>Landesbetrieb Straßenwesen - Dezernat Straßenverwaltung</b>		
	18.10.2020	04.11.2020
		Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich westlich in einem minimalen Abstand von etwa 515m zur Autobahn (A) 11. Daher bestehen gegen diese Bauleitplanung aus Sicht der Autobahnverwaltung grundsätzlich <b>keine straßenrechtlichen</b> Einwände.
22		Jedoch ist wegen der Autobahnnähe auf Maßnahmen zum <b>Immissionsschutz</b> hinzuweisen. Es ist zu berücksichtigen, dass die Autobahn bereits mehrere Jahrzehnte existiert und von ihr beachtliche Belastungen ausgehen. Veranlasser von neuen Planungen müssen diesem Umstand sowie den gesetzlichen Forderungen zum Immissionsschutz Rechnung tragen und alle notwendigen Schutzmaßnahmen vorsehen. Daher sind folglich in Zukunft bezüglich der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet) jegliche Forderungen an die Bundesstraßenverwaltung nach Immissionsschutzmaßnahmen ausgeschlossen.
		<i>Anmerkung der Verwaltung: Dem Hinweis wird gefolgt. In der Begründung wird erläutert, dass Immissionsschutzmaßnahmen für dieses Baugebiet nicht erforderlich sind, da hier keinen neuen Bauflächen ausgewiesen werden.</i>

<b>Gemeinde Panketal; Ordnungsamt; SB Feuerwehrangelegenheiten</b>		
01.10.2020	01.10.2020	<p>Bereits jetzt werden vereinzelt Grundstücke entlang der Dranse <b>bei Starkregen überschwemmt</b>. Das betrifft z.B. Grundstücke in der Gluckstraße, Gernroder Straße sowie Alt Zepernick. Durch eine Bebauung auf den Dranseewiesen würde sich diese Situation noch verschärfen, da mehr versiegelt wird und noch weniger Versickerungs- und Überflutungsflächen zur Verfügung stehen. Neue Bauherren würden aus Angst vor Überschwemmung das Grundstücksniveau erhöhen, was dann zu Lasten der alten Zepernicker gehen würde.</p> <p>In vielen Regionen beginnt man wieder, den Gewässern mehr Raum zu geben. Der Lauf der Panke wurde beispielsweise auch erst kürzlich in Bernau verändert.</p> <p>An der Kreuzung Zelterstraße / Schumannstraße (Luftlinie ca. 250 m) wurde ein MFH mit einer Höhe von ca. 10 m gebaut. Will die Gemeinde an den Dranseewiesen auch so große Gebäude haben?</p> <p>Die Gemeindevertretung hat sich für <b>nachhaltiges Bauen</b> in Panketal ausgesprochen. Mit dem B-Plan Bodestraße Dranseewiesen wird diesem Beschluss Rechnung getragen.</p> <p>Einer <b>Festsetzung der Baugrenze sowie eine Festlegung zur maximalen Geschossflächenzahl</b> ist daher notwendig und wird vom Ordnungsamt <b>unterstützt</b>.</p>
<b>Gemeinde Panketal; Ordnungsamt; FD Verkehrsflächen</b>		
02.11.2020	02.11.2020	<p>Betrachtet man das betroffene B-Plan-Gelände, stellt man fest, dass es sich in der sogenannten Dranseae befindet. Diese stellt in dem Wohngebiet den <b>tiefsten Punkt</b> dar. Die Bodestraße selbst liegt rd. fünf Meter tiefer als die südlich gelegene Wernigeroder Straße. Die nachfolgenden Straßen in südliche Richtung wie z.B. die Blankenburger Straße sind ebenfalls ansteigend, so dass sich <b>zur Dranse eine Hanglage</b> ergibt, welche dazu beiträgt, dass das Regenwasser oberflächlich als auch über die Bodenschichten zur Dranse abläuft. Durch bauliche Eingriffe in den Boden werden die <b>Abflüsse behindert</b> bzw. verändert. Welche Auswirkungen dies haben kann, sieht man am Beispiel des Okkenpfuhls, auch dort hat die umgebende Bebauung dazu geführt, dass die Zuflüsse über die Bodenschichten verhindert werden und dazu beitragen, dass das Gewässer verlandet. (siehe hierzu "Hydrogeologisches und gewässerökologisches Gutachten zum Okkenpfuhls" S. 1).</p> <p>Da in dem B-Planbereich der Wasserflurabstand in regenreichen Zeiten unter 1 m liegt, kann es in dieser Zeit zu <b>Aufstauungen bis kurz unter der Geländeoberfläche</b> kommen. Stehen in diesem Bereich Gebäude, kann es zu Vernässungen der Gebäudesubstanz kommen. Dieser Umstand ist aus dem Bereich Brahm-, Flotow- und Gluckstraße bekannt und tritt zumeist bei Starkregenereignissen auf (siehe Sammlung Starkregenereignisse – bei Eric). Dort sind die Grundstücke bis an die Dranse bebaut.</p>

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Hinweise, Anregungen und Einwände während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 12.10.2020 - 13.11.2020			
Bürger	Stellungnahme vom	Eingang Stellungnahme	Inhalt
<b>Bürger/Bürgerin A (2 Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
	15.10.2020	15.10.2020	Gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan legen wir Widerspruch ein. Begründung:
<b>A1</b>			<p>1. <b>Bebauungsgrenze 44 Meter</b>                      Der Widerspruch richtet zuerst gegen die festgelegte <b>Bebauungsgrenze von 44m</b> ab der südlichen Grundstücksgrenze.                      Unser EFH befindet sich südlich ca. 9m von der Grundstücksgrenze entfernt und reicht bis ca. 22m in das Grundstück hinein. Die im Entwurf festgelegte Bebauungsgrenze von 44m hätte zur Folge, dass bei Bedarf eines z.B. zweiten EFH für ein Familienmitglied dieses in einem Abstand von ca. 10m zum Bestandshaus errichtet werden müsste. Dies widerspräche Ihrem Entwurf, in dem Sie von einer "durchgrüntem, aufgelockerten Siedlungsgestalt" sprechen.</p> <p>Darüber hinaus sprechen Sie in Ihrem Entwurf von der möglichen moderaten Entwicklung (Nachverdichtung) des Gebietes. Dies wäre für uns, auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes, kaum möglich. Im Entwurf zum Bebauungsplan heißt es: "Das durch die Baugrenzen definierte Baufenster mit einer Tiefe von 39m ermöglicht den Grundstückseigentümern unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen eine moderate und qualitativ hochwertige baulichen Entwicklung.                      Weiter heißt es: "Es sind weiterhin zwei Hauptgebäude zulässig, deren Stellung nunmehr in Bezug auf den Schutz der durch Gehölzbestand, Wiesen und Gärten geprägten Freiflächen im Übergang zum Dransegrünzug geordnet wird". Diese Formulierungen im Entwurf des Bauplanes lassen sich bei uns bei einer Baugrenze von 44m nicht umsetzen.</p> <p>Abgesehen davon ist im Entwurf keine Begründung für die Baugrenze von 44m zu entnehmen und erscheint daher willkürlich.</p> <p>Änderungsvorschlag: Wir schlagen vor, die Bebauungsgrenze von 44m auf 60m ab der südlichen Grundstücksgrenze zu verschieben. Damit verbleiben ca. 40m Grundstück im nördlichen Bereich, deren Versiegelung verhindert wird und die Ziele des Bebauungsplans - Schutz der Dransewiesen - bleibt gewahrt. Darüber hinaus ist eine tatsächliche Entwicklung durch lockere Bebauung möglich.</p>
<b>A2</b>			<p>2. <b>Beschränkung des Bebauungsplanes auf einen Teilbereich der Dransewiesen</b>                      Vor dem Hintergrund der im Vorentwurf genannten Ziel des Erhalts kleinklimatischer Funktionen im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels bleibt uns unverständlich, warum sich der Entwurf des Bebauungsplans auf <b>nur einen Teilbereich der Dransewiesen beschränkt</b> und sich nicht auf das gesamte Gebiet zwischen Straße Alt Zepernick im Westen, Zelterstraße im Norden und Osten und der kompletten Bodestraße im Süden erstreckt. Durch diese Beschränkung auf einen kleinen Abschnitt der Bodestraße kommt es zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den Eigentümern der Grundstücke in anderen Bereichen der Bodestraße etc. Die Kosten (möglicher Wertverlust) - in Form restriktiver Baubeschränkungen - für den Erhalt der klein-klimatischen Funktionen wird durch den Bebauungsplan ungleich zu Ungunsten der Eigentümer eines Teils der Bodestraße verteilt, während die übrigen Eigentümer und die Öffentlichkeit die Kosten nicht zu tragen haben.</p> <p>Änderungsvorschlag: <b>Wir schlagen vor, den Bebauungsplan auf weitere Grundstücke, die an die Dransewiesen grenzen, zu erweitern.</b></p>
<b>A3</b>			<p>Dem Widerspruch kann durch <b>Änderung der Bebauungsgrenze auf 60m</b> ab der südlichen Grundstücksgrenze (Bodestraße) abgeholfen werden. Sollte unser Widerspruch keine Berücksichtigung finden, behalten wir uns vor den Rechtsweg des Normenkontrollantrags vor. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des aus unserer Sicht fehlerhaften Abwägungsvorgangs zwischen öffentlichen und privaten Belangen.</p>



<b>Bürger/Bürgerin B (2 Eigentümer eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
<b>B1</b>	06.10.2020	12.10.2020	<p>Die Grundstück an den Dransewiesen gehören mit zum "Speckgürtel" von Berlin, was man nicht falsch verstehen sollte: "Speckgürtel" sollte nicht suggerieren, hier könnte man den Grund "vergolden" durch Errichten von vielen Häusern, an denen man ordentlich verdienen kann, sondern es sollte im anderen Sinne verstanden werden: dass dort in <b>hoher Naherholungswert</b> geboten wird!</p> <p>Es ist wichtig, dass nicht nur gewohnt, sondern auch gelebt wird, was gut ist für Jung und Alt. Leben heißt auch, sich im Freien zu bewegen und zu betätigen, was optimal ist, wenn es auf dem eigenen Grundstück sein kann, welches naturnah angelegt ist, in diesem Fall mit vielen alten Bäumen, die man pflegen sollte. Außerdem ist Platz für Obstbäume, welche wiederum Nützlinge zum Blütenbestäuben anziehen werden.</p> <p>Das ergibt dann einen Kreislauf, in den sich Naturliebhaber einbringen können durch z.B. Nisthilfen für Insekten, Vogelhäuser und viele mehr.</p> <p>Wenn die <b>Sicherung der rückwärtigen Freibereich im Zusammenhang mit den Dransewiesen für diesen Zweck vorbehalten wird, ist viel getan und es bietet eine vorbildliche Möglichkeit der Nachahmung.</b></p>
<b>Bürger/Bürgerin C (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
<b>C1</b>	13.10.2020	13.10.2020	<p>Widerspruch gegen die rückwärtige <b>Baugrenze im Abstand von 44m.</b></p> <p>Beschränkung der Bebaubarkeit wird abgelehnt. Verschiebung der rückwärtigen Baugrenze in Richtung Dranse wird gewünscht.</p>
<b>Bürger/Bürgerin D (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
<b>D1</b>	27.10.2020	27.10.2020	<p><b>Keine grundsätzlichen Bedenken</b> gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Ein <b>Rad-/Wanderweg</b> entlang der Dranse <b>wird nicht befürwortet</b>, da diese zu Vandalismus und Müllproblemen führt.</p>
<b>Bürger/Bürgerin E (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
<b>E1</b>	31.10.2020	31.10.2020	<p>Hiermit lege ich form- und fristgemäß den <b>Widerspruch</b> zu Ihrem Vorhaben B- Plan 29P "Bodestraße- Dransewiesen" ein.</p> <p>Die Gründe werden durch den Rechtsanwalt nachgereicht.</p>
<b>Bürger/Bürgerin F (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich) + Vollmacht einer weiteren Eigentümer*In</b>			
<b>F1</b>	03.11.2020	03.11.2020	<p>Gegen den bekanntgegebenen Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 29P" Bodestraße - Dransewiesen" möchte ich Einwände vorbringen:</p>
<b>F2</b>	<p>Ihre Absicht, die Möglichkeit der <b>Bebauung</b> meines Grundstücks <b>einzu</b>schränken, kann ich so nicht hinnehmen. Ca. 50% meines Grundstücks wird damit zu besserem Gartenland umfunktioniert. Zu anderen Gelegenheiten in der Vergangenheit wurde von Ihnen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das komplette Grundstück bebaut werden kann. Auf dieser Grundlage gab es von Seiten der Gemeinde auch verschiedene Gebührenerhebungen (<b>z.B. Abwasser, Straßenbeleuchtung</b>). Inakzeptabel an dem geplanten Vorhaben ist ebenfalls, dass die Gemeinde keine Neuberechnung der <b>Grundstückssteuer</b> in Aussicht stellt.</p>		
<b>F3</b>	<p>Im Übrigen gibt es auch auf der rechten Seite der Dranse die gleiche Fläche an Grünland wie links. Hier weisen Sie darauf, dass diese Flächen bereits bebaut sind und diese dadurch Bestandsschutz haben. Ich fordere <b>Gleichbehandlung!</b> Wenn dort Bestandsschutz für Bebauung gilt, so sollten die Anwohner des betreffenden Teilbereichs der Bodestraße auch Bestandsschutz Ihres Baulandstatus erhalten.</p>		
<b>F4</b>	<p>Wenn die Gemeinde Panketal Projekte einleiten will, die dem <b>Umwelt- und Naturschutz</b> dienen sollen, dann dürfen diese Projekte <b>nicht zu Lasten einzelner Bürger</b> gehen.</p> <p>Ich fordere Sie auf, diesen unzureichend begründeten Bebauungsplanentwurf zurückzuziehen. Andernfalls werde ich mich um Rechtsbeistand bemühen.</p> <p>In Erwartung einer Stellungnahme verbleibe ich.</p>		
<b>Bürger/Bürgerin G (2Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>			
<b>G1</b>	09.11.2020	09.11.2020	<p>Hiermit legen wir Widerspruch gegen Ihren B-Plan 29P "Bodestraße - Dransewiesen" ein.</p>
<b>G2</b>	<p>Dieser obengenannte Vorgang käme einem <b>Wertverlust</b> gleich, der einer Enteignung entspräche. Das Grundstück (Anmerkung Verwaltung: Adresse gelöscht) bedeutet unsere Lebensversicherung und Altersvorsorge. Bei einem Bodenrichtwert von ca. 289,57 Euro/qm entstünde für uns ein Verlust von ca. 262929 Euro.</p> <p><i>Anmerkung der Verwaltung: Bodenrichtwert aktuell 270Eur/qm <a href="https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/">https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/</a></i></p>		
<b>G3</b>	<p>Für die <b>Abwasser-Anschluss-Gebühren</b> wurde das gesamte <b>Grundstück als Bauland</b> eingestuft bzw. ausgewiesen.</p>		

# Panketal Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' (Stand 12/2023)

## Begründung

G4	Wir möchten darauf hinweisen, dass Ihre <b>Darstellung der Dranse</b> zwischen den Dranseewiesen nicht der Realität entspricht: In dem Abschnitt Thalestraße bis Kleingartenanlage wäre die Dransewiese der südlichen Seite von unserer Grundstücksgrenze bis zum Dranseverlauf (Ufer) aus gesehen nur 15m breit, nicht wie auf dem B-Plan dargestellt 25m.	
G5	Bei der <b>Renaturierung der Dranse</b> würde der, von Ihnen benannte "wertvolle Baumbestand" eingehen. Die alten Bäume könnten sich dem veränderten Wasserstand, also an die neuen Lebensbedingungen nicht mehr anpassen. <i>Anmerkung der Verwaltung: Das Gewässerentwicklungskonzept liegt als Vorplanung vor und erfüllt damit die Vorgaben aus der Wasserrahmenrichtlinie. Die einzelnen Abschnitte der Dranserenaturierung werden in konkreten Planungen Bauabschnittsweise umgesetzt. Die Planung für den hier betroffenen Teilbereich liegt noch nicht vor. Bei der Planung zum zukünftigen Gewässerlauf werden aber die umgebenden Rahmenbedingungen (Gehölze, Bebauung etc.) mit betrachtet.</i>	
G6	Durch die vermehrt genehmigten Bauvorhaben in der Vergangenheit sowie für die Zukunft (Pfungstberg) wurden viel Grün vernichtet und Flächen versiegelt. Wir können nicht nachvollziehen, dass ausgerechnet die, von Ihnen ausgewählten Grundstücke der Bodestraße bis zu den Dranseewiesen, der <b>alleinigen</b> Renaturierung von fast ganz Panketal dienen sollen.	
G7	Wir bitten Sie, Ihren Beschluss B-Plan 29P "Bodenstraße - Dranseewiesen" nochmals zu überdenken und zurückzunehmen. Alles andere käme einer Enteignung von Privateigentum gleich und wir sähen uns somit genötigt, eine <b>Entschädigung</b> für die, von Ihnen vorgesehenen Grundstücksflächen, zu fordern.	
<b>Bürger/Bürgerin H (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>		
H1	10.11.2020 10.11.2020	Hiermit möchte ich fristgerecht Widerspruch gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 29P Bodestraße - Dranseewiesen in seiner Entwurfsfassung / Veröffentlichung vom 02.06.2020 bei der Gemeinde Panketal einlegen. Begründung:
H2	<p>Einleitung:</p> <p>Die vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes stützt sich zum wesentlichen Teil auf die gestalterischen Rechte und Pflichten der Gemeinde, den vorliegenden Flächennutzungsplan durch einen differenzierten, den räumlichen Gegebenheiten angepassten Bebauungsplan rechtsverbindlich zu fixieren.</p> <p>Basis der Planungsüberlegung bildet die allgemein vorhandene, aktuelle Situation, wie hoher Siedlungsdruck, zunehmende Verdichtung, Verlust von Freiflächen und Retentionsräumen, sowie die wachsenden Probleme für die gemeindliche Infrastruktur (verkehr, Trink- und Abwasser, Kita u. Schulen) verwiesen.</p> <p>Diese Darstellung entspricht der Realität und als allgemeingültig für das gesamte Gemeindegebiet angesetzt werden. Diese Situation ist zu einem gewissen Teil <b>hausgemacht</b>. Die Gemeinde hat es versäumt, sich dieser, vor allem in den letzten dreißig Jahren abzeichnenden Entwicklung, entgegenzustellen.</p> <p>Im Gegenteil, <b>große Freiflächen wurden für eine massive Bebauung</b> (z.B. Mühlenberg, Pfungstberg) freigegeben. Diese Gebiete zeichnen sich durch eine hohe Verdichtung, kaum vorhandenen Baumbestand und äußerst geringe Freiräume für die allgemeine Nutzungen (z.B. Spielplätze, Parkflächen) aus. Parallel dazu war die Gemeinde immer bemüht, durch eine entsprechende Präsentation in der Öffentlichkeit ("grüne Oase vor den Toren Berlins mit S-Bahn-Anbindung", vorhandene Kitas, Schulen usw.) die Werbetrommel zu rühren, um weitere Interessenten für einen Zuzug in die Gemeinde zu gewinnen. Diese Entwicklung lässt sich gut an der Verdopplung der Einwohnerzahlen in den letzten Jahrzehnten nachvollziehen.</p> <p>Es war nur eine Frage der Zeit, dass auch die ursprünglich, großzügig parzellierten Grundstücke (Altbestand) sich diesem Trend unterwerfen. Die Folgen sind überall im Siedlungsgebiet sichtbar und wurden im vorliegenden Entwurf treffend benannt. Diese Entwicklung hält bis zum heutigen Tag ungebrochen an und wird sich unter den gegebenen Rahmenbedingungen (z.B. Wohnungsmangel, Zinspolitik, Inflationsrate, finanzielle Absicherung durch Immobilienanlagen) auch auf absehbare Zeit nicht wandeln.</p> <p>Ich vermag an dem Vorhaben, <b>der massiven Beschränkung des Nutzungsrechts für eine Minderheit</b> im Planungsgebiet (zwanzig betroffene Grundstücke), nicht erkennen, wo dabei die Grundkonzeption der Gemeinde zum Tragen kommen soll, die o.g. Prozesse zu steuern.</p> <p>Umso mehr ist es für mich unverständlich, warum nur zwanzig Meter von meiner Grundstücksgrenze entfernt, an der Vorderseite zur Bodestraße, als auch an der Seite zur Dranse plötzlich eine ganz andere Welt vorhanden sein soll. Dort wird zügig gebaut und weiter verdichtet, wie auch im Rest des Gemeindegebietes. Egal ob im Dransegebiet oder an anderen Orten der Siedlung.</p> <p>Letztlich sei auch erwähnt, dass wir hier nicht nur von privater Bautätigkeiten sprechen, sondern dass auch die <b>Gemeinde</b> selbst, keine Zeit, keinen Augenblick versäumt, ihre eigenen Bauprojekte zu forcieren. Selbst wenn der <b>kommunale Haushalt dafür verschuldet</b> werden muss. Die Expansion findet dabei nicht nur in der Fläche statt. Die Bauhöhen und Bauobjekte werden mit Begeisterung immer größer.</p>	
	<p>Differenzierung:</p> <p>Ich möchte mich nun detaillierter mit einigen Argumenten befassen, die für die Begründung des massiven Eingriffs in die bauliche Nutzung herangezogen werden.</p>	

H3	<p><b>Leitlinien der Ortsentwicklung</b></p> <p>Die 2007 beschlossenen Leitlinien der Gemeinde Panketal sind gute Ansätze für die Gestaltung der Siedlungsgebiete. Die Umsetzung im Jahr 2020 kommt aber im Grunde genommen viel zu spät. Zumal die Flächen im Planungsgebiet seit den letzten 10 Jahren parzelliert und intensiv als Bebauungssiedlung genutzt wurden. Der gartenstädtische Charakter, Begrenzung der Bodenversiegelung und Siedlungsverdichtung, Erhalt der Grundstücksgrößen wurde nicht erreicht. Biotope sind aufgrund der Siedlungsverdichtung kaum zu erwähnen und die letzten Reste werden nun einer Erholungsnutzung und Erlebbarkeit geopfert. Wie ich in meiner Einleitung bereits erwähnt habe, hat sich diese Entwicklung in den letzten Jahren noch verstärkt und hält auch für die Zukunft ungebrochen an (siehe Planungsvorhaben). Der <b>hehre Ansatz die Zeit zurück zu drehen, dürfte kaum gelingen.</b></p>
H4	<p><b>Denkmalschutz</b></p> <p>Zu dem in der Beschreibung des Plangebietes erwähnten Bodendenkmal Nr. 40724 ist ergänzend auszuführen, dass sich der Kern der ausgewiesenen Fläche im Kreuzungsbereich Bodestraße - Elbingeroder Straße befindet. Die aufgeführten, betroffenen Flurstücke werden nur marginal, im vorderen, bereits bebauten Bereich tangiert und sind durch die Festlegungen des BbgDSchG geschützt. Somit handelt es sich um eine <b>reine Information</b>, die keinen weiteren Einfluss auf das hier beschriebene Vorhaben hat.</p>
H5	<p><b>Gewässerschutzgebiet</b></p> <p>Korrigierend ist hier zu erwähnen, dass die beiden Schutzgebiete (FNP) für Grund- und Quellwasser sich westlich, in einem Abstand von ca. 1,5km zum Planungsgebiet befinden. In etwa gleichem Abstand befinden sich südlich zum Plangebiet die ehemalige <b>Mülldeponie Schwanebeck</b>, die aus zwei sehr großen Arealen (Gruben- und Gruben-Halden-Deponie) besteht und deren betrieb 2005 wegen fehlender Basisabdichtung eingestellt wurde. Entsprechend wurde bereits in den siebziger Jahren darauf hingewiesen, dass Trinkwasser nicht mehr über die Hauswasserversorgung zu nutzen ist. Ich erwarte nicht, dass sich an dieser Situation etwas geändert hat. Ich weiß nicht ob sich die Gemeinde dieser tickenden <b>Zeitbombe</b> überhaupt bewusst ist.</p> <p><i>Anmerkung Verwaltung: Das Plangebiet befindet sich vollständig im Trinkwasserschutzgebiet Zepernick (Zone IIIA und IIIB). Die Abfallentsorgung auf der Deponie Schwanebeck wurde 2005 eingestellt. Die gesetzlich vorgeschriebene Oberflächenabdichtung wurde geplant und erfolgt in 7 Bauabschnitten. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzgebiete mit belasteten Deponiewasser liegt nicht vor.</i></p>
H6	<p><b>Grundwasserstand</b></p> <p>Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt in der Regel das ganze Jahr über <b>tiefer als 2m</b>. Nur in Zeiten mit großen Niederschlagswassermengen kann dieser extrem steigen. Dies führt zu entsprechenden <b>Wassereintrüben in den Kellern</b> der Gebäude auf dem Planungsgebiet (wie Aug 2011 u. Jul 2017). Ein Umstand der bei der Diskussion um Retentionsflächen und einer nachträglichen Renaturierung (Verringerung der Fließgeschwindigkeit der Dranse) unbedingt berücksichtigt werden sollte. Da hier mit erheblichen Schäden an der vorhandenen Bausubstanz zu rechnen ist.</p>
H7	<p><b>Retentionsflächen / Hochwasserschutz</b></p> <p>Die Versickerungskarte von Panketal zeichnet ein Bild, als würde in der Hälfte der Gemeinde eine Versickerung unmöglich sein. Wenn das stimmen sollte, müssten wir bei jedem Regen eigentlich ein Hochwasser im Dransetal haben. Wichtig wäre, das <b>Anlegen von Retentionsflächen dort vorzunehmen, wo das Wasser anfällt</b>. Eben nicht das gesamte Oberflächenwasser in die Dranse zu leiten und dort durch Stau auf Retention zu hoffen. Hochwasserschutz kann nicht daraus bestehen, Wasser mitten im Siedlungsgebiet an einem Punkt wie die Dranse anzustauen. Das mag dann für Berlin eine gute Lösung sein, aber nicht für die Bürger von Panketal. Es zeichnet sich heute schon ab, dass es bei Starkregen in den künstlich geschaffenen "Flaschenhals" an der Straße Alt Zepernick zum Rückstau und zum Übertritt der Dranse über die dort vorhandenen Straßenbrücke kommt (wie 12.06.2019).</p> <p><i>Anmerkung Verwaltung: Der Bereich der Gewässer Panke und Dranse im Gemeindegebiet ist nicht durch Hochwasser bzw. Überschwemmungen aufgrund HQ 10, HQ 50 oder HQ100 gefährdet (<a href="https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/">https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/wasser/hochwasserschutz/hochwasserrisikomanagement/hochwasser-gefahren-und-risikokarten/</a>). Ziel des Gewässerentwicklungskonzeptes (GEK) ist eine Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels. Zum einen die Aufnahme von Starkregenereignissen durch z.B. einen erweiterten Retentionsraum und damit Aufstauvolumen der Dranse und zum Anderen das Wasser nicht direkt abzuleiten, sondern länger vor Ort zu behalten um so den Landschaftswasserhaushalt zu stützen und regionalen Dürren vorzubeugen.</i></p>

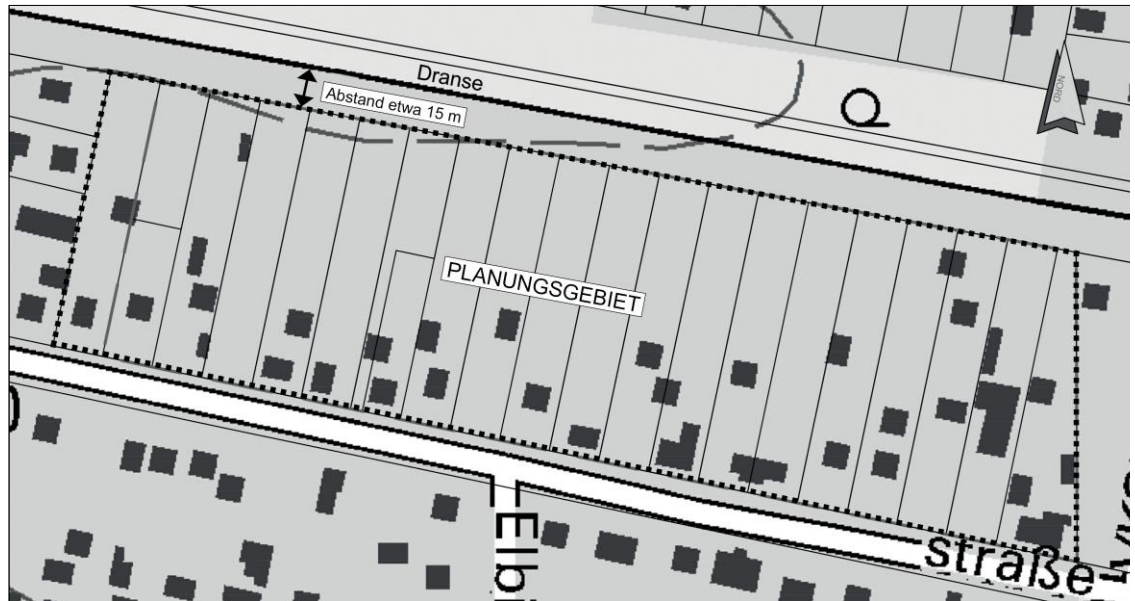
Begründung

<p>H8</p>	<p><b>Gewässerentwicklung</b></p> <p>Für die geplante <b>Renaturierung der Dranse</b> als mäandrierender Gewässerlauf weise ich eindringlich auf die negativen Folgen für die vorhandene Bebauung hin. Hier ist mit entsprechenden <b>Bauschäden und Schadensersatzansprüchen</b> zu rechnen. Dieses Thema ist nicht neu und hat schon in den letzten Jahren zu größeren Protesten in der Bevölkerung geführt (siehe Biesenthal). Unverständlich ist auch, das hier nur von einem Dranseabschnitt ausgegangen wird (400m im Plangebiet) obwohl die Dranse auf dem Gemeindegebiet eine Länge von 2,3km aufweist. Für die benötigte Fläche steht Ihnen immerhin entlang der Dranse eine Breite von 50m zur Verfügung. Hinzu kommen viele Hektar Wiesenland im Bereich Straße der Jugend und östlich der Kleingartensparte. Das sollte ausreichend sein, ohne in die benannten Flurstücke nutzungsrechtlich eingreifen zu müssen. IM Übrigen hat die Dranse eine Gesamtlänge von ca. 3,5km, ist also ein sehr kleines Fließ.</p> <p>Sie wird aus einem weiteren Fließsystem (Lindowgraben) gespeist, das Wasser über die östlich von der B2 liegenden Landwirtschaftsflächen heranführt. Beide Fließe fungieren zum einen als Drainage für die Felderwirtschaft (Lindow, Zepernick) zum anderen und sehr wesentlichen Teil aber auch als <b>Straßenentwässerung</b>. Kilometerlang, beidseitig unmittelbar an der A11 und der B2 entlanggeführt mit Schwerpunkt, Entwässerung des Autobahnanschlusses Bernau Süd. Weitere Straßenentwässerungen erfolgen dann im Ort, ab Höhe der Straße Alt Zepernick. Alles <b>nicht sehr ökologisch</b> und vermutlich als Planschbecken für Kinderfüße nicht sonderlich geeignet. Nirgends, in diesem kilometerlangen Fließsystem existiert ein <b>Mäandersystem</b> (weil ja künstlich geschaffen zur Entwässerung), obwohl gerade hier auf den Feldern, mehr als genug Platz für solche Systeme wäre. Warum dies nun ausgerechnet mitten im Bebauungsplangebiet, kurz vor der Mündung der Dranse erfolgen soll, erschließt sich mir nicht.</p> <p><i>Anmerkung Verwaltung: Das Gewässerentwicklungskonzept ist verpflichtenden Planung zur Verbesserung des ökologischen Zustandes von Gewässern gem. Wasserrahmenrichtlinie / EU Vorgabe. Die in Gewässer eingeleitete Straßen-Niederschlagswasser sind mittels Reinigungsanlagen als unbelastetes Wasser zu werten.</i></p>
<p>H9</p>	<p><b>Trinkwasserleitung/Abwasserleitung</b></p> <p>Die in der Festsetzungsbegründung erwähnte <b>Belastung der Trinkwasserversorgung</b> kann als Argument dahingehend <b>ausgeschlossen werden</b>, da parallel im anliegenden Umfeld, wie auch in der gesamten Gemeinde weiterhin massiv, <b>neue Wohnbebauung</b> entstehen, und die gestatte Bebauung im Baufenster des Plangebietes auch neuen, zusätzlichen Wohnraum schaffen würde. Es ist also ein Problem, dass allgemein für die gesamte Kommune existiert. Die Aussage, dass Abwasseranschlüsse im hinteren Teil der Flurstücke vermutlich nicht möglich wären, ist schlichtweg falsch (siehe Zelterstraße). Technisch werden in anderen Gemeinden viel anspruchsvollere Gebiete versorgt (z.B. durch Hebeanlagen). Wobei bei einem Gefälle von 1% diesen Aufwand gar nicht betrieben werden muss.</p>
<p>H10</p>	<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p>Offensichtlich passt die Gemeinde sukzessive den FNP an die politische Entwicklung an. In dem von der Gemeinde im Internet veröffentlichten FNP (Stand April 2020) wird das Plangebiet als "Wohnbaufläche" ausgewiesen und nicht als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil"</p>
<p>H11</p>	<p><b>Landschaftsrahmenplan Barnim</b></p> <p>Es ist für mich unverständlich, dass Sie das Plangebiet als Freiflächen definieren auf denen heimische Arten gepflegt und entwickelt werden sollen. Die Flächen werden seit vielen Jahren intensiv genutzt, für Gartenbau und Tierhaltung, sowie baulich. Es wird hier eine noch unberührte Naturlandschaft vorausgesetzt, die so, real nicht existiert (weder Flora noch Fauna). Dieser im Begründungspapier dargestellte Mikro-Kosmos ist mehr als idealisiert. Auch im weiteren Umfeld ist durch die Aktivitäten der Menschen (Bebauung, Straßenverkehr, Lärmbelastung) wenig davon zu spüren.</p>

<p><b>H12</b></p>	<p><b>Fazit</b></p> <p>Die Begründung und Abwägung für die Festsetzung zum Planungsentwurf ist sehr umfanglich und wird maßgeblich durch die aktuell im Fokus stehende <b>Umweltpolitik dominiert</b>. Es wird auch ersichtlich, dass die Gemeinde aufgrund einer Vielzahl von untergeordneter, gesetzlichen Regelungen in einem gewissen Zugzwang steht. Verständlich wird aber trotzdem nicht, warum die Umsetzung dieser Regelungen zwingend über den Zugriff auf Privatbesitz realisiert werden soll. Vielmehr <b>verfügt die Gemeinde selbst im Dransegebiet über genug Flächen für die Umsetzung der Ziele</b>.</p> <p>Einige Argumente im vorliegenden Entwurf sind nachvollziehbar. Vor allem die, die allgemein für Siedlungsgebiete gültig sind (Klimawandel, anhaltenden Siedlungsverdichtung usw.), oder die bereits durch allgemeine Verordnungen (Baumschutz oder Denkmalschutz) geschützt werden. Andere Annahmen sind schlichtweg falsch (z.B. Abwasserversorgung) oder werden in einem idealisierten Licht dargestellt (z.B. unberührte Flächen, Auenlandschaft, unberührte Natur, Flora/Fauna). Es entsteht das Bild einer Insellandschaft, eines Biotops oder Naturschutzgebietes, das mitten in einer stark besiedelten Kommune existiert. Die Realität sieht anders aus.</p> <p>Das Plangebiet umschließt 3,3ha, die Einschränkungen der baulichen Nutzungen kann mit 1,98 ha (ca. 60%) angegeben werden und stellt mit ca. 0,08% von gesamten Siedlungsgebiet (2584 ha) einen sehr kleinen Ausschnitt dar. Die zu erwartenden Auswirkungen auf den Klimawandel, den Schutz der Natur und die Siedlungsprobleme der Gemeinde können mit mehr als gering angenommen werden.</p> <p>Zudem ist bei der Betrachtung auch das Umfeld mit seinen Wechselwirkungen zu beachten. Die Bebauung im Dransetal ist weit fortgeschritten, teilweise bis ans Ufer. Auch in dem unmittelbar angrenzenden Bereich des Planungsgebietes. Der Baumbestand im Ufer ist gering, entsprechend engt sich auch die Fauna immer mehr ein. Bis auf wenige Vogelarten, Feldmäuse, Igel und Maulwurf wird man hier nichts finden. Wenn die Kommune ernsthaft an diese Themen gehen will, sehe ich nur einen Baustopp für die gesamte Gemeinde als Lösung, einschließlich der Großprojekte der Gemeinde. Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch hat dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen (Art. 14 Abs. 2 GG) sollte dann für alle gelten. Diese "städtebauliche Entwicklung" scheint aber nicht im Fokus der Gemeinde zu stehen, eher das Gegenteil. Es entstehen immer mehr mehrgeschossige "Großgebäude" mit hochmodernem Design und Equipment (z.B. Stahlträgergestell-Reihen auf den Dächern) die so gar nicht in das Bild einer Siedlung im Grünen passen. <b>Solange an dieser Stelle nichts geschieht, wirkt der Bebauungsplan diskriminierend (...auf Kosten einer Minderheit) und erweckt eher den Anschein von Aktionismus.</b></p>						
<p><b>H13</b></p>	<p>Die Festsetzung zum Planungsentwurf wird in der Begründung als ein moderater Eingriff in die Nutzungsrechte beschrieben. Die Auswirkungen der Planung auf die Bebaubarkeit der Grundstücke wird als gering eingeschätzt.</p> <p>Fakt ist jedoch, dass ca. 60% der Grundstücksfläche nicht mehr baulich genutzt werden kann. Das kann z.B. bedeuten, dass Kinder nicht mehr auf dem elterlichen Grundstück siedeln können.</p> <p>Zudem hat die Einschränkung <b>unmittelbar Einfluss auf die monetäre Bewertung</b> und wirkt damit unmittelbar auf die finanzielle Sicherung der Grundeigentümer. Aufgenommene Grundstücksdarlehen verlieren z.B. ihren kalkulatorischen Ansatz. Eigentümer die mit den Mitteln ihren Platz im Alters- und Pflegeheim finanzieren wollten, müssen sich an dieser Stelle beschränken. Der Wertverlust für die Grundstückseigentümer kann bei einer angenommenen Fläche von 1,98ha mit ca. 4.593.603,00EUR veranschlagt werden.</p> <p>19.800qm x 240,00 EUR (Baugrundstück) = 4.752.000,00EUR          19.800qm x 8,00 EUR (Gartenland) = 158.400,00EUR</p> <p>Für die geleisteten Abwasseranschlussgebühren entsteht ein Verlust von ca. 74.914,48 EUR. (Abwasseranschluss 7,40DM x 1,95583 EUR = 3,78356EUR)          19.800qm x 3,78356EUR (Abwassergebühr) = 74.914,48EUR</p> <p>Eine Entschädigung oder eine Flächenersatzleistung sieht die Gemeinde nicht vor. Sie geht auch in Zukunft bei der Kalkulation von anfallenden Beiträgen zu Lasten der Eigentümer (Infrastruktur, Steuern) von Bauland aus. Im Gegenzug wird aber gleichzeitig das Baurecht um 60% reduziert.</p> <p>Für mich stellt der Planentwurf einen wesentlichen Eingriff in meine Rechte dar und führt zu einem erheblichen finanziellen <b>Wertverlust</b>. Das willkürliche Herausgreifen von zwanzig Grundstücken innerhalb eines dicht besiedelten Umfelds, kann mit der vorliegenden Begründung nicht gerechtfertigt werden, sie wirkt eher diskriminierend. Nur weil die Gemeindeverwaltung an diesen Grundstücken Gefallen findet entsteht hier die Situation, dass genau die Bürger belastet werden, die bisher wesentlich, oder eventuell auch unabsichtlich, positiv zum Umweltschutz beigetragen haben. Der Schutz der Umwelt ist jedoch eine allgemeine Aufgabe die alle angeht. Auch in Zukunft werden die Anforderungen durch die wachsende Weltbevölkerung und den Klimawandel stetig größer werden. Daran werden die Grundstücke im Bebauungsplan nicht wirklich etwas ändern.</p>						
<p><b>Bürger/Bürgerin I (Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b></p>							
<p><b>I1</b></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="422 1736 486 1825">10.11.2020</td> <td data-bbox="486 1736 566 1825">10.11.2020</td> <td data-bbox="566 1736 1492 1825">Hiermit erhebe ich <b>Einspruch</b> gegen den B-Plan 29P Bodestraße - Dranseewiesen. Bitte teilen Sie mir die weitere Verfahrensweise mit und wie Sie ggf. mit meinem Einspruch umgehen.</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="422 1825 1492 1883"><i>Anmerkung der Verwaltung: Bürger/Bürgerin I wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wird.</i></td> </tr> </table>	10.11.2020	10.11.2020	Hiermit erhebe ich <b>Einspruch</b> gegen den B-Plan 29P Bodestraße - Dranseewiesen. Bitte teilen Sie mir die weitere Verfahrensweise mit und wie Sie ggf. mit meinem Einspruch umgehen.	<i>Anmerkung der Verwaltung: Bürger/Bürgerin I wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wird.</i>		
10.11.2020	10.11.2020	Hiermit erhebe ich <b>Einspruch</b> gegen den B-Plan 29P Bodestraße - Dranseewiesen. Bitte teilen Sie mir die weitere Verfahrensweise mit und wie Sie ggf. mit meinem Einspruch umgehen.					
<i>Anmerkung der Verwaltung: Bürger/Bürgerin I wurde mitgeteilt, dass die Stellungnahme der Gemeindevertretung zur Kenntnis gegeben wird.</i>							

<b>Bürger/Bürgerin J ( Eigentümer*In eines Grundstücks im Geltungsbereich)</b>		
10.11.2020	10.11.2020	Gegen den Vorentwurf zum Bebauungsplan legen wir <b>Widerspruch</b> ein.
<b>J1</b>		<p><b>1. Bebauungsgrenze 44 Meter</b></p> <p>Der Widerspruch richtet zuerst gegen die festgelegte <b>Bebauungsgrenze von 44m</b> ab der südlichen Grundstücksgrenze.</p> <p>Durch die gegebene Grundstücksgröße von 1900qm wäre grundsätzlich die Bebauung eines zweiten EFH möglich.</p> <p>Unser EFH befindet sich südlich ca. 14m von der Grundstücksgrenze entfernt und reicht 12m in das Grundstück hinein, in Gesamtheit bedeutet das, dass das Gebäude 26m ins Grundstück hineinreicht. Dementsprechend bleiben noch 14m für eine evtl. zweite Bebauung bleiben würde. Baugrenzen könnten also nicht mehr realisiert werden.</p> <p>Dies widerspräche Ihrem eigenen Entwurf, von einer "durchgrünten, aufgelockerten Siedlungsgestalt", geschweige von einem wohnlich-nachbarschaftlichen Bauvorhaben.</p> <p>Darüber hinaus sprechen Sie in Ihrem Entwurf von der möglichen moderaten Entwicklung (Nachverdichtung) des Gebietes. Dies wäre für uns, auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes, nicht möglich.</p> <p>Im Entwurf zum Bebauungsplan heißt es: "Das durch die Baugrenzen definierte Baufenster mit einer Tiefe von 39m ermöglicht den Grundstückseigentümern unter Einhaltung der sonstigen Festsetzungen eine moderate und qualitativ hochwertige baulichen Entwicklung. Weiter heißt es: "Es sind weiterhin zwei Hauptgebäude zulässig, deren Stellung nunmehr in Bezug auf den Schutz der durch Gehölzbestand, Wiesen und Gärten geprägten Freiflächen im Übergang zum Dranseegrünzug geordnet wird". Ich kann mir so keine qualitativ hochwertige Bebauung - eher ein städtisches dicht gedrängte Bebauung vorstellen.</p> <p>Im Entwurf wird keine Begründung für die Baugrenze von 44m erwähnt und ist daher nicht nachvollziehbar und macht den Anschein der willkürlichen Festlegung.</p>
<b>J2</b>		<p><b>2. Beschränkung des Bebauungsplanes auf einen Teilbereich der Dranseewiesen</b></p> <p>Vor dem Hintergrund der im Vorentwurf genannten Ziel des Erhalts klein-klimatischer Funktionen im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels bleibt uns unverständlich, warum sich der Entwurf des Bebauungsplans auf <b>nur einen Teilbereich der Dranseewiesen</b> beschränkt und sich nicht auf das gesamte Gebiet zwischen Straße Alt Zepernick im Westen, Zelterstraße im Norden und Osten und der kompletten Bodestraße im Süden erstreckt.</p> <p>Da die Leitlinien der Ortsentwicklung schon vom 25. Juni 2007 datiert ist, kann ich nicht nachvollziehen, warum sie jetzt erst in diesem Umfang zur Umsetzung kommt, wo auf den meisten an die Dranse grenzenden Grundstücke die Bauvorhaben <b>in zweiter Reihe schon realisiert</b> wurden. Jetzt werden die Grundstückseigentümer bestraft, die ihre Grundstücke bislang naturbelassen haben. Dies ist eine Ungleichbehandlung der Anwohner der Bodestraße. Die Kosten (möglicher Wertverlust) - in Form restriktiver Baubeschränkungen - für den Erhalt der klein-klimatischen Funktionen wird durch den Bebauungsplan ungleich zu <b>Ungunsten der Eigentümer</b> diesen Teils der Bodestraße verteilt, während die übrigen Eigentümer und die Öffentlichkeit die Kosten nicht zu tragen haben.</p>
<b>J3</b>		<p><b>3. Änderungsvorschläge</b></p> <p>A. Baugrenze</p> <p>Wir schlagen vor, die Bebauungsgrenze von 44m auf 65m ab der südlichen Grundstücksgrenze zu verschieben. Damit verbleiben ca. 35m Grundstück im nördlichen Bereich, deren Naturbelassenheit gewährt wird und die Ziele des Bebauungsplanes - Schutz der Dranseewiesen - bleiben gewahrt. Darüber hinaus ist eine tatsächliche Entwicklung durch lockere Bebauung möglich.</p> <p>B. Schutzgebiet Dranseewiesen</p> <p>Wir schlagen vor, den Bebauungsplan auf generell alle Grundstücke, die an die Dranseewiesen grenzen, zu erweitern. Es kann den Grundstücken die noch nicht mehrfach bebaut sind, gegenüber den mehrfach bebauten nicht zum Nachteil gereicht werden, oder es muss dies mit einem Wertausgleich abgegolten werden.</p> <p>Dem Widerspruch kann durch Änderung der Bebauungsgrenze auf 65 m an der südlichen Grundstücksgrenze (Bodestraße) abgeholfen werden. Sollte unser Widerspruch keine Berücksichtigung finden, behalten wir uns den Rechtsweg des Normenkontrollantrags vor. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des aus unserer Sicht fehlerhaften Abwägungsvorgangs zwischen öffentlichen und privaten Belangen und der nicht nachvollziehbaren Auswahl des kleinen abgegrenzten Bereiches des Dransegebiets.</p> <p>Grundsätzlich stimmen wir aber mit den in Punkt 3.3. angeführten Zielen überein.</p>

## 2 Lage der Dranse zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 29P



Plangrundlage: DTK10, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 / Bearbeitung Landschaft planen + bauen, H+H

## 3 Beschluss P V 72-2019-4: B-Plan 29P " Bodestraße - Dransewiesen", OT Zepernick; Billigung Entwurf zur Offenlage und Durchführung der Offenlage und TÖB-Beteiligung (Beschlussvorlage)

Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2023, fortgeführt am 29.11.2023 den vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan 29P „Bodestraße – Dransewiesen“ gebilligt und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden sowie der Öffentlichkeit bestimmt. Der Umgang mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist in der nachfolgenden Beschlussvorlage ersichtlich.

**Gemeindevertretung Panketal**

<b>Beschlussvorlage</b>
öffentlich

<b>Geschäftszeichen</b> 61 26 02; 10 24 07 8 Bodestraße - Dranseewiesen/Verfahren/03_Offenlage/Bes- chluss	<b>Datum</b> 16.10.2023	<b>Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)</b> PV-72-2019-4
---	----------------------------	---

Beratungsfolge	Datum	TOP	Stimmenverhältnis			einst.	mehr.
			ja	nein	Enthalt.		
Ortsbeirat Zepernick	15.11.2023	19.					
Ortsentwicklungsausschuss Panketal	20.11.2023	12.					
Hauptausschuss Panketal	23.11.2023	21.					
Gemeindevertretung Panketal	28.11.2023	20.					

**B-Plan 29P " Bodestraße - Dranseewiesen", OT Zepernick; Billigung Entwurf zur Offenlage und Durchführung der Offenlage und TÖB-Beteiligung**

Bezug: P V 72/2019 (Aufstellungsbeschluss v. 28.10.2019); P V 72/2019/1 (Veränderungssperre v. 28.10.2019); P V 72/2019/2 (Durchführung frühzeitige Beteiligung v. 25.08.2020; PV 72/2019/3 vom 26./27.01.2021 (Ablehnung der Durchführung Offenlage und TÖB-Beteiligung)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 29P „Bodestraße - Dranseewiesen“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, Planstand 12/2020 wird gebilligt.
2. Der Entwurf des B-Planes Nr. 29P „Bodestraße - Dranseewiesen“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, Planstand 12/2020 sowie vorliegende umweltrelevante Informationen werden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden über die Auslegung informiert und an der Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
3. Die BürgerInnen, die Einwendungen vorgebracht haben, werden schriftlich informiert.



**Panketal Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' (Stand 12/2023)**

Begründung

**Problembeschreibung / Begründung:**

Anlagen zur Beschlussvorlage:  
 Anlage 1: Entwurf Bebauungsplan/Planzeichnung – A3, o. M., Planstand 12/2020  
 Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan/Begründung, Planstand 12/2020 – aufgrund des Umfangs der Druckfassung wird diese Anlage digital im Ratsinformationssystem (RIS) zur Verfügung gestellt.  
  
 Weitere Erläuterungen – siehe Ergänzungsblatt.

<b>Auswirkungen auf Umwelt- und Klima</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Begründung: Positive Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt, Kleinklima, Arten- und Biotopschutz der angrenzenden Dranseewiesen.		

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten) EUR				
Veranschlagung		<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
Haushaltsjahr	Produktkonto	Gesamtansatz laut Haushaltsplan - EUR -	davon in diesem Produktkonto für die zu beschließende (Teil-) Maßnahme eingeplant - EUR -	voraussichtl. tatsächlich entstehende Kosten für die zu beschließende Maßnahme - EUR -

Wiedervorlagetermin: k.A.
Umsetzungstermin: k.A.

Verfasser/Mitzeichner	Nagel	FBL I	FBL II	FBL III	Eigenbetrieb	Rechtsamt
Datum	16.10.23	20.10.23	23.10.23	26.10.23	24.10.23	25.10.23
Unterschrift	gez. Nagel	gez. Meyer-Klepsch	gez. i.V. Folk	gez. Lehnert	gez. Rinne	gez. Knop

gez. i.V. Lehnert  
 \_\_\_\_\_  
 Bürgermeister

PV-72-2019-4 – Fortführung Problembeschreibung

Die Gemeindevertretung hatte am 26./27.1. 2021 die Billigung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage bzw. die Durchführung der Offenlage und TÖB-Beteiligung nicht beschlossen (12x ja / 12 x nein / 1x Enthaltung).

Mit Beschluss des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes (IGEK) „Panketal 2040“ (beschlossen am 19.9.2023) ist nunmehr die Erarbeitung von Bebauungsplänen in Bestands-Wohngebieten eine Schlüsselmaßnahme (S 2). Im IG EK-Handlungsfeld „Wohnen“ ist die Schlüsselmaßnahme S2 ein wichtiger Baustein zur Erreichung des zentralen Vorhabens „Durchgrünte Siedlungsstruktur mit Bezug zur Landschaft unter Schutz des Außenbereiches vor weiterer baulicher Inanspruchnahme und Stärkung des Innenbereiches“.

Durch den Bebauungsplan 29P „Bodestraße – Dranseewiesen“ wird die Nachverdichtung durch den Bau von Wohngebäuden in sog. 2. Baureihe nicht begrenzt, aber die rückwärtigen Freibereiche zu den Dranseewiesen vor Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen geschützt und der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken begrenzt. Dies entspricht dem Ziel des IG EK zur Sicherung einer durchgrünten Siedlungsstruktur und dem Schutz der innerörtlichen Freibereiche.

Der Zwischenstand<sup>1</sup> der Starkregengefahrenkarte (Planstand 5/2022) verdeutlicht die Gefährdung der rückwärtigen Grundstücksbereiche bei Starkregeneignissen.

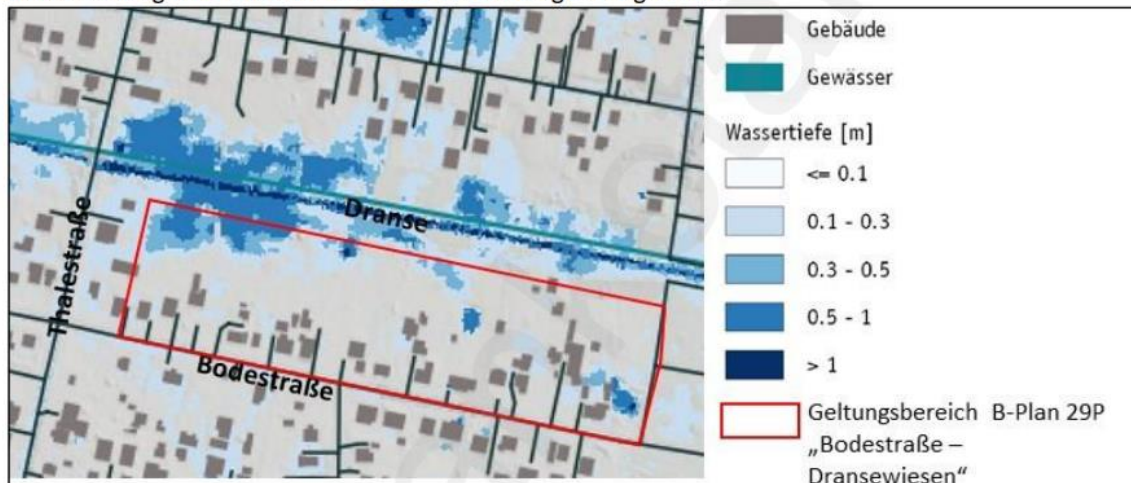


Abbildung 1: Auszug Starkregengefahrenkarte (Zwischenstand) - 2D Oberflächenabflussmodellierung-historisches Regeneignis (Büro Sieker, Hoppegarten). Planstand 05/2022

Durch die Festsetzung einer hinteren Baugrenze und der max. Grundflächenzahl wird der Schutz der rückwärtigen Freibereiche und Gehölzbestände sowie Verminderung von versiegelten Flächen erreicht. In Verbindung mit dem Dranseewiesen stellen die verbliebenen Freibereiche auf den privaten Grundstücken einen wichtigen innerörtlichen Freibereich dar, der in seiner Prägung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten werden soll.

Nachfolgend die Erläuterungen zu den Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung – diese waren auch Bestandteil der PV-72-2019-3.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Hinweise, Bedenken etc. werden nicht in eine Abwägung eingestellt. Diese werden im Rahmen der Erstellung des B-Planentwurfes zur Offenlage einbezogen und geprüft. Diese gesamten Stellungnahmen sind als Anlage 1 in die Begründung zum B-Planentwurf (Planstand 12/2020) aufgenommen worden. Die im Rahmen der zweiten Beteiligungsphase (Offenlage und TÖB-Beteiligung gem. § 3 und § 4 Abs. 2 BauGB) eingebrachten Stellungnahmen werden durch die Gemeindevertretung abgewogen.

<sup>1</sup> Der Zwischenstand berücksichtigt noch nicht das vorhandene Kanalnetz bzw. gibt den Oberflächenabfluss wieder.

PV-72-2019-4 – Fortführung Problembeschreibung

Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte der Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf sowie deren Berücksichtigung im B-Planentwurf zur Offenlage (Planstand 12/2020) erläutert.

**Widerspruch gegen die Baugrenze von 44m bzw. Verschiebung der Baugrenze auf einen Abstand von 60m zur Bodestraße.**

Die bisher im Bebauungsplanentwurf dargestellte Baugrenze in einem Abstand von 44m zur Bodestraße orientiert sich an der vorhandenen Grenze der Bebauung bzw. Lage der Hauptgebäude auf dem Grundstück Bodestraße 79 und Bodestraße 89. In einer städtebaulichen Studie (S. 14; Abb. 3 Begründung) sind die möglichen zwei Hauptbaukörper auf der überbaubaren Grundstücksfläche dargestellt.

→ **Dem Hinweis der EinwenderInnen kann dahingehend entsprochen werden, dass die hintere Baugrenze auf einen Abstand von 55m zur Bodestraße verschoben wird.** Dieser hintere Baugrenze orientiert sich nunmehr an der Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück Bodestraße 79. In der städtebaulichen Studie wird deutlich, dass weiterhin eine Bebauung mit zwei Wohngebäuden mit teilweise sehr großzügigen Grundflächen auf den Grundstücken möglich ist. Durch die Verschiebung der hinteren Baugrenze auf 55m bezogen auf die Bodestraße wird ein verträglicher Eingriff in den Baumbestand der rückwärtigen Bereiche erzeugt. Der generelle Schutz dieses Baumbestandes durch den Bebauungsplan wiegt diesen Eingriff auf.

**Die Grundstücke wurden bisher komplett als Bauland betrachtet, z.B. Abwassergebühren, Erschließungsbeiträge, Grundstücksteuer, Wertermittlung bei Kreditvergaben.**

Gegenstand der Einwendung ist, dass durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche die übrigen Flächen im Wert gemindert werden bzw. erwartet wird, dass bisherige Gebühren/Beiträge etc., die das gesamte Grundstück als Bauland bewertet haben, angepasst werden. Daher nachfolgend die Einschätzung der zuständigen Institutionen.

#### Abwassergebühren – Einschätzung des Eigenbetrieb KommunalService Panketal

Die Beiträge für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage wurden für diesen Teil der Bodestraße im Jahr 2001 erhoben. Die gesamte Grundstücksfläche wurde herangezogen. Die **Beitragserhebung stellt keine Baugenehmigung** dar. Baurecht wird vom Landkreis im Bauamt bewertet. Gebühren werden für die Benutzung der öffentlichen Anlage erhoben. Gemäß KAG Bbg § 8 werden Beiträge von den Grundstückseigentümern als Gegenleistung dafür erhoben, dass ihnen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Anlagen wirtschaftliche Vorteile geboten werden. Private Grünflächen gehören im unbeplanten Innenbereich immer zur Beitragsberechnung dazu. Bei der Neuberechnung von Beiträgen für den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage für ein neues (zweites) Wohngebäude wird die beitragspflichtige Fläche ermittelt nach den Vorteilen, die dem Grundstück durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Anlage entstehen.

**Fazit: Eine Anpassung, Erstattung der Abwasserbeiträge erfolgt aufgrund der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen nicht.**

#### Erschließungsbeiträge – Einschätzung des Fachdienstes Verkehrsflächen

Die Bodestraße wurde im Jahr 2011 einer erweiterten Unterhaltungsmaßnahme unterzogen. Das bedeutet, dass ein grundlegender Ausbau noch nicht stattgefunden hat. Im Falle einer Baumaßnahme wäre somit das Erschließungsbeitragsrecht anzuwenden und in diesem Zusammenhang die Erschließungsbeitragssatzung (EBS) der Gemeinde Panketal. Grundlage bildet das Baugesetzbuch.

Erschlossen werden können nur Baulandgrundstücke. Demzufolge nur Grundstücke, die nach § 34 BauGB im Innenbereich liegen. Grundsätzlich ist das gesamte Buchgrundstück zur Beitragserhebung heranzuziehen. Gem. der Beurteilung der hinteren Grundstücksbereiche nach § 35 BauGB

PV-72-2019-4 – Fortführung Problembeschreibung

(Außenbereich) sind diese bei der Erhebung von Beiträgen nicht zu berücksichtigen. Allerdings dürften dann in diesen Flächen auch keine Nebenanlagen vorhanden sein. Auch wenn diese Grundstücksflächen nicht in die Beitragserhebung einbezogen werden, so wird durch die Reduzierung der Beitragsfläche je Grundstück der Beitragssatz erhöht, da die Verteilungsfläche geringer ausfällt. Die Festsetzung einer **hinteren Baugrenze** teilt das Grundstück nicht, wie oft angenommen, in Bauland und Gartenland. Diese Unterteilung gibt es im Erschließungsbeitragsrecht nicht. Eine **Festsetzung von privaten Grünflächen** hätte ebenfalls **keine Auswirkung** auf die Berücksichtigung der gesamten Grundstücksfläche im Rahmen einer Beitragserhebung.

**Fazit: Die geplante Einbeziehung der hinteren Grundstücksbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans haben Auswirkungen auf die Erschließungsbeiträge.**

#### Grundstückssteuer – Einschätzung des Finanzamtes Eberswalde/ Bewertungsstelle

Zuständig für die Bewertung im Rahmen der Grundstückssteuer ist das Finanzamt. Die Anpassung der Grundstückssteuer kann erfolgen, wenn die Wertgrenzen gem. § 22 Bewertungsgesetz vorliegen. Aber aus Kapazitätsgründen erfolgt durch das Finanzamt keine Anpassung der Grundstückssteuer. Auch bei Teilung eines Grundstücks bzw. Verkauf eines Grundstücksteils erfolgt keine Anpassung der Grundstückssteuer.

Wie die Grundstückssteuerreform im Land Brandenburg umgesetzt wird, ist derzeit noch nicht absehbar.

**Fazit: Die Bebauungsplanfestsetzungen haben keine Auswirkungen auf die Grundstückssteuer.**

#### Wertermittlung im Rahmen von bestehenden Kreditverträgen – (informelle) Einschätzung eines Kreditinstituts

Dies ist keine generelle Aussage, jeder Kreditvertrag ist im Einzelfall zu prüfen. Bestehende Kreditverträge werden aufgrund möglicher Begrenzungen von Bauflächen nicht angepasst. Da aber auch weiterhin eine Bebauung mit einem zweiten Wohnhaus möglich ist, wird weiterhin das gesamte Grundstück als Bauland bewertet. Zu einem Wohngebäude gehört immer auch ein Gartenanteil.

**Fazit: Bei der Grundstückswertermittlung spielen verschiedene Faktoren eine Rolle. Die durch den Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen, insbesondere der Baugrenzen und der GRZ, wirken sich nicht zwangsläufig negativ auf den Grundstückswert aus. Zu berücksichtigen ist, dass auch ohne den Bebauungsplan eine Bebauung im hinteren Grundstücksbereich nicht möglich wäre, da diese Grundstücksteile zu einem Großteil dem Außenbereich zuzuordnen wären.**

#### Entschädigungsansprüche

Generell ist zuzugewandt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Bebauung in sog. zweiter Baureihe, wie in der Nachbarschaft bereits vorhanden, auch im Plangebiet möglich sein wird. Lediglich die Lage der Wohngebäude wird durch den Bebauungsplan gesteuert. Die Gemeinde verkennt nicht, dass insbesondere die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, GRZ) Bestimmungen von Inhalt und Schranken des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG) darstellen, die einer Rechtfertigung bedürfen. Sie ist aber der Ansicht, dass die städtebaulichen Ziele (u.a. Erhalt des Gebietscharakters, Vermeidung zu hoher Nachverdichtung, Erhalt der aufgelockerten Siedlungsgestalt) diese Einschränkung rechtfertigen und die Festsetzungen auch verhältnismäßig sind, da eine Bebauung, auch mit zwei Wohngebäuden, im vorderen Grundstücksbereich zulässig bleibt und im hinteren Grundstücksbereich vor allem die Flächen von Bebauung freigehalten werden sollen, die bisher weitestgehend unversiegelt und unbebaut sind und als Gärten und Wiesenflächen genutzt werden. Eine etwaige entschädigungspflichtige „Enteignung“ ist mit dem Bebauungsplan nicht verbunden. Ansprüche nach den §§ 39 ff. BauGB (Planschadensrecht), bzw. § 42 BauGB sind nicht ersichtlich. Insbesondere wird mit dem Bebauungsplan kein Eingriff in die bisher ausgeübte zulässige Nutzung verbunden. Genehmigte Anlagen genießen weiterhin Bestandsschutz.

**Der Bebauungsplan diskriminiert Einzelnen bzw. es ist nicht verständlich welchen Beitrag dieser Bebauungsplan leisten kann, wenn im Umfeld weiter verdichtet wird. Es gibt an anderer Stelle im Gemeindegebiet besser Möglichkeiten etwas für den Umwelt-/Klimaschutz zu machen.**

Der gartenstädtische Charakter Panketal mit großzügigen, durchgrünten Grundstücken ist eine wesentliche städtebauliche Qualität der Gemeinde, die sich insbesondere im Plangebiet zeigt und diese gilt es zu erhalten. Panketal ist einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt, der sich deutlich auf z.B. die Folgeaufwendungen für technische und soziale Infrastruktur auswirkt, aber auch durch die zunehmende Verdichtung und Versiegelung das Niederschlagswassermanagement der Gemeinde und wesentliche Umweltaspekte (Kleinklima, Landschaftswasserhaushalt etc.) beeinträchtigt. Die großen Baugebiete der Gemeinde sind in den 1990er Jahren geplant worden. Die Politik der Gemeinde hat sich nunmehr dafür ausgesprochen **keine neuen Baugebiete** mehr auszuweisen und die Qualität **durchgrünter Wohngebiete** dauerhaft zu erhalten. Diese Zielstellung findet sich in der Darstellung des **Flächennutzungsplanes** wieder.

Diese Ziele werden u.a. auch durch die Aufhebung von Bauflächen und Ausweitung von Wald-/Freibereichen im Bereich Birkenwäldchen auf gemeindeeigenen Flächen oder die städtebaulichen Vorgaben für die Bebauung am Eichenring in Schwanebeck umgesetzt. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde eine Siedlungsstrategie, die in **vielen kleinen Bausteinen den Umwelt- und Klimaschutz** bzw. die Anpassung an die Folgen des Klimawandels behandelt, z.B. Klimaschutzkonzept /KlimaschutzmanagerIn, aktive Beteiligung am Gewässerentwicklungskonzept Panke und Dranse, Vielzahl an Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen, Anlage eines Obstbaumlehrpfades an der Lutherstraße, naturschutzgerechte Umgestaltung des Erlebnisbereiches Dransemündung etc.). Der **vorliegende Bebauungsplan** fügt sich mit seiner Intention – dem Erhalt innerörtlicher Freibereiche – in diese **Gesamtstrategie der Gemeinde** ein und ist als ein **kleiner Baustein/Beitrag** zu sehen. Die hauptsächliche Siedlungsaktivität fand in den letzten Jahren vor allem in den Bestandsgebieten statt. Ehemals große Grundstücke werden geteilt und statt einem Wohnhaus entstehen zwei Wohnhäuser (teilweise auch zwei Doppelhäuser) – dies führt zu einer Verdopplung (bei Doppelhäusern zu einer Vervierfachung) der Einwohner auf diesem Grundstück. Die Bebauung in den Bestandsgebieten ist gem. § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) zu beurteilen und daher kaum zu begrenzen.

Das Plangebiet ist in diesem Teil Panketals der letzte verbliebene Siedlungsbereich, dessen Freibereiche und durchgrünte Gartenflächen nicht durch eine hinterliegende Bebauung beeinträchtigt wurden. Im Kontext zu den nördlich angrenzenden Dransewiesen und den östlich anschließenden aufgelockerten Bereichen der Kleingartenanlage erfährt der **Erhalt dieser unzersiedelten Strukturen** noch mehr Gewicht.

Die Siedlungsentwicklung in den Bestandsgebieten wird in den kommenden Jahren eines der wichtigen Themen für die Gemeinde werden.

**Die Renaturierung der Dranse ist nicht notwendig bzw. warum wird nur der kleine Teil am B-Plangeltungsbereich betrachtet und eine Renaturierung verschärft die Hochwassergefahr. Bereits jetzt werden Keller bei Starkregenereignissen überflutet, daher sollte das Wasser schnell abgeführt werden.**

Mit dem **Gewässerentwicklungskonzept** (GEK) für die Gewässer Panke und Dranse wird den Vorgaben der Wasserrahmenrichtlinie und damit der Umsetzung von EU-Recht entsprochen. Dabei wird der gesamte Gewässerverlauf über Gemeindegrenzen hinweg gesamträumlich betrachtet bzw. Vorschläge zur Verbesserung des **ökologischen Zustands** erarbeitet. Die einzelnen Gewässerbereiche werden in Abschnitten realisiert. So wurde die Dransemündung an der Straße der Jugend als Sekundäraue ausgebildet und aktuell sind weitere Bauabschnitte der Dranse im Bereich Alt Zepernick geplant. Der im B-Pan angrenzenden Bereich der Dranse ist daher nur ein Abschnitt in dem Gesamtsystem des GEK.

PV-72-2019-4 – Fortführung Problembeschreibung

Zielstellung der Renaturierung der Dranse ist die **Verminderung der Fließgeschwindigkeit** und die **Erhöhung des Einstauvolumens**. Dies befähigt das Gewässer Starkregenereignisse abzupuffern und den lokalen Wasserhaushalt besser zu steuern. Dass die hinteren Grundstücksflächen weiterhin einen höheren Vernässungsgrad aufweisen als die vorderen Flächen ist der Topografie des Geländes geschuldet.

Nachfolgend die Stellungnahme des Fachdienstes Verkehrsflächen:

Betrachtet man das betroffene B-Plan-Gelände, stellt man fest, dass es sich in der sogenannten Dranseaeue befindet. Diese stellt in dem Wohngebiet den **tiefsten Punkt** dar. Die Bodestraße selbst liegt rd. fünf Meter tiefer als die südlich gelegene Wernigeroder Straße. Die nachfolgenden Straßen in südliche Richtung wie z.B. die Blankenburger Straße sind ebenfalls ansteigend, so dass sich zur Dranse eine Hanglage ergibt, welche dazu beiträgt, dass das Regenwasser oberflächlich als auch über die Bodenschichten zur Dranse abläuft. Durch **bauliche Eingriffe in den Boden werden die Abflüsse behindert** bzw. verändert. Welche Auswirkungen dies haben kann, sieht man am Beispiel des Okkenpufhs, auch dort hat die umgebende Bebauung dazu geführt, dass die Zuflüsse über die Bodenschichten verhindert werden und dazu beitragen, dass das Gewässer verlandet. Da in dem B-Planbereich der Wasserflurabstand in regenreichen Zeiten unter 1 m liegt, kann es in dieser Zeit zu Aufstauungen bis kurz unter der Geländeoberfläche kommen. Stehen in diesem Bereich Gebäude, kann es zu **Vernässungen** der Gebäudesubstanz kommen. Dieser Umstand ist aus dem Bereich Brahms-, Flotow- und Gluckstraße bekannt und tritt zumeist bei Starkregenereignissen auf.

Nachfolgend die Stellungnahme des SB Feuerwehrangelegenheiten:

Bereits jetzt werden vereinzelt Grundstücke entlang der Dranse **bei Starkregen überschwemmt**. Das betrifft z.B. Grundstücke in der Gluckstraße, Gernroder Straße sowie Alt Zepernick. Durch eine Bebauung auf den Dranseewiesen würde sich diese **Situation noch verschärfen**, da mehr versiegelt wird und noch weniger Versickerungs- und Überflutungsflächen zur Verfügung stehen. Neue Bauherren würden aus Angst vor Überschwemmung das Grundstücksniveau erhöhen, was dann zu Lasten der alten Zepernicker gehen würde. In vielen Regionen beginnt man wieder, den Gewässern mehr Raum zu geben. Der Lauf der Panke wurde beispielsweise auch erst kürzlich in Bernau verändert. Die Gemeindevertretung hat sich für nachhaltiges Bauen in Panketal ausgesprochen. Mit dem B-Plan Bodestraße Dranseewiesen wird diesem Beschluss Rechnung getragen. Einer Festsetzung der Baugrenze sowie eine Festlegung zur maximalen Geschossflächenzahl ist daher notwendig und wird vom Ordnungsamt unterstützt.


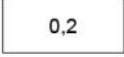

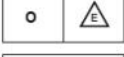







**Fazit:**

Der Bebauungsplan 29P „Bodestraße – Dranseewiesen“ regelt den Erhalt innerörtlicher Freiflächen bzw. wichtiger städtebaulicher Qualitäten. Die Gemeinde hat sich im Flächennutzungsplan für eine verträgliche Siedlungsentwicklung – im Falle des Plangebietes für ein durchgrüntes Wohngebiet – ausgesprochen. Sie hat die **Planungshoheit** dieses Ziel auch in eine verbindliche Bauleitplanung zu überführen. Die Bedenken der **EigentümerInnen beziehen sich auf den Schutz ihres Eigentums**. Die Gemeinde betrachtet das Plangebiet ganzheitlich im gesamträumlichen Kontext und sieht den **Bebauungsplan als einen Baustein im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsstrategie gem. den Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes „Panketal 2040 (Schlüsselmaßnahme S2)**.

PV-72-2019-4 – Fortführung Problembeschreibung

Auszug zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 29P „Bodestraße – Dranseewiesen“ (Planstand 12/2020)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

<p><b>Festsetzungen</b></p>  <p>1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO</p>  <p>2. maximale GRZ von 0,2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 1 BauNVO</p>  <p>3. maximal zwei Vollgeschosse, gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO</p>  <p>4. offene Bauweise / ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO</p>  <p>5. Baugrenze</p> <p><b>Nachrichtliche Übernahme</b></p>  <p>1. Bodendenkmal Nr. 40724, ungeschichtliche Siedlung (lagegenaue, nicht flächengenaue Darstellung basierend auf © 2020 LGB, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg / Bodendenkmale BLDAM Brandenburg WMS). Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wurden hierzu geltende Regelungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplans aufgenommen (vgl. auch Begründung: Kapitel I, 2.6).</p>	<p><b>Legende</b></p>  <p>Begrenzung Geltungsbereich</p>  <p>Flurstücke / Flurstücksnummer</p>  <p>Bestandsgebäude im Plangebiet</p>  <p>Bestandsgebäude im Umfeld</p>  <p>Bemaßung in Meter</p>
---	--

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und § 4 Abs. 3 Bau NVO unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim  
Zudem ist die nachrichtliche Übernahme zum Bodendenkmal Nr. 40724 zu beachten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408)

**Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) 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])

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.1/18, [Nr. 39]).

**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) in der Fassung vom Juni 2019 (GVBl.1/19, [Nr. 38]).

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans darf eine maximale GRZ von 0,2 nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

3. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf jedem Baugrundstück pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

4. Außerhalb des, durch die Baugrenzen definierten 'Baufensters', sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 2 BbgBO und Stellplätze unzulässig.

Im 'Vorgartenbereich', d.h. innerhalb eines Abstands von 5 m, ab der straßenseitigen Grundstücksgrenzen, sind:

- nur offene, d.h. nicht überdachte Stellplätze und
- Zufahrten für die Erschließung der Grundstücke

ausnahmsweise außerhalb des durch die Baugrenzen definierten 'Baufensters' zulässig.

**GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG**

5. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zu bewirtschaften und soll schutzgebietskonform weitgehend versickert werden. Nötige wasserrechtliche Verfahren bleiben unberührt.

**HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben sind die folgenden örtlichen Satzungen und Verordnungen zwingend zu beachten:

- Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal,
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Zepernick,