



Bebauungsplan Nr. 29P 'Bodestraße – Dransewiesen'

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Stand: 06.06.2024

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

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

Inhalt

1	Erforderlichkeit der Zusammenfassenden Erklärung.....	3
2	Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	3
3	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	3
4	Verfahrensablauf	4
5	Berücksichtigung der Umweltbelange	6
6	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
7	Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	8

1 Erforderlichkeit der Zusammenfassenden Erklärung

Gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2 Veranlassung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Gemeinde Panketal ist einem anhaltend hohen Siedlungsdruck ausgesetzt, der sich insbesondere in einer zunehmenden baulichen 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 durchgrünten 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 55 m 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 schätzte 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, grüngerprägten 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 durchgrünten 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).

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).

3 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' sollen die Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) i.V.m. dem Klimaschutzkonzept (Maßnahme Nr. 2) und dem Integrierten Gemeindeentwicklungskonzept 'Panketal 2040' (Schlüsselmaßnahme S2) gesichert respektive verwirklicht werden. Hierbei sei auch auf die grundsätzliche Entscheidung der Gemeindevertretung verwiesen, Lösungen, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken, zielgerichtet und prioritär umzusetzen (Beschluss PA 75/2019/2 vom 28.01.2020).

Das Plangebiet stellt sich mit seiner aufgelockerten Bebauung sehr durchgrünt und nur zu einem geringen Grad versiegelt dar und entspricht damit idealtypisch der ländlich-gartenstädtischen, 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 Flächennutzungsplan 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, aktive Umsetzung des Gewässerentwicklungskonzepts 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 jeweils zu einer Verdopplung (bei Doppelhäusern zu einer Vervielfachung) der Einwohner*inne auf dem 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.

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 Dransewiesen, 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.

4 Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Panketal hat in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2019, fortgeführt am 29.10.2019, mit dem Aufstellungsbeschluss PV-72-2019, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens Nr. 29P 'Bodestraße – Dransewiesen' entsprechend § 2 BauGB 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), eine Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen.

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 35) 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 42) zu entnehmen.

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

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.11.2023, fortgeführt am 29.11.2023, den Entwurf des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' (Planstand 12/2020) gebilligt und mit dem Beschluss PV-72-2019-4 zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 11.12.2023 bis 31.01.2024.

Eine Abwägungsübersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist der Anlage 2 (Seite 49) zu entnehmen.

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

Der Entwurf des Bebauungsplans 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie die Begründung wurden vom 08.02.2024 bis 10.03.2024 im Internet (www.panketal.de) veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während den öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung im Internet und die zusätzliche 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. 01 vom 31.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Eine Abwägungsübersicht zu den eingebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit ist der Anlage 2 (Seite 50) zu entnehmen.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am 21.05.2024 geprüft (Beschluss PV-72-2019-5). Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt (Beschluss PV 72-2019-5).

Die am 21.05.2024 beschlossene Satzung über den Bebauungsplan 29P 'Bodestraße – Dranseewiesen' 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 – Dranseewiesen' durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 29.06.2024 (Amtsblatt Nr. 09) 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 29.06.2024 in Kraft getreten.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

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. Auch wird damit – im Sinne der Klimaschutzziele von Bund und Gemeinde – eine klimaadaptive Siedlungsentwicklung unterstützt, die kaum nachteilige Auswirkungen auf die Energie- und Treibhausgasbilanz erwarten lässt.

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 Plangebietes 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 Abs. 1 BNatSchG) die Anforderungen des gesetzlichen Artenschutzes einzuhalten.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vor-Entwurf sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden.¹

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans haben insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 10 Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans haben insgesamt 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange und 9 Bürgerinnen und Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung waren keine wesentlichen Änderungen der Planungsziele und Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

Es wurden einzelne geringfügige Anpassungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgenommen, die keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung haben.

Aufgrund der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden im Einzelnen folgende Anpassungen an den zeichnerischen / textlichen Festsetzungen und Ergänzungen der Begründung vorgenommen:

- Eine Aussage zur Lärmbetroffenheit auf Grundlage der strategischen Lärmkartierung wurde unter Kapitel V 2.1 in die Begründung aufgenommen (vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt – Abteilung technischer Umweltschutz 1 und 2 / Immissionsschutz vom 08.10.2020)
- Die Vorschriften aus dem Wasserhaushaltsgesetz wurden unter Kapitel V 1.1 in die Begründung aufgenommen (vgl. Stellungnahme des Landesamts für Umwelt – Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2 vom 08.10.2020)
- Die Lage des Bodendenkmalbereichs wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt und unter Kapitel III in die Begründung aufgenommen (vgl. Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseums vom 13.10.2020)
- Eine Erläuterung, dass Immissionschutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind, da keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, wurde unter Kapitel A 2.11 in die Begründung aufgenommen (vgl. Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenwesen – Dezernat Straßenverwaltung vom 18.10.2020)
- Die Lage des Planungsgebiets innerhalb des Gemeindegebiets wurde im Übersichtsplan durch die Benennung der umliegenden Straßen eindeutig erkennbar gemacht (vgl. Stellungnahme des Landkreis Barnim – Bauordnungs- und Planungsamt vom 09.02.2024)
- Die Legende wurde für das bessere Verständnis der Planzeichnung / Planzeichenerklärung so betitelt, dass diese über den Zwischenüberschriften: Festsetzungen Planzeichen (ohne Normcharakter), Nachrichtliche Übernahmen steht (vgl. Stellungnahme des Landkreis Barnim – Bauordnungs- und Planungsamt vom 09.02.2024)
- Die Rechtsgrundlagen für die textlichen Festsetzungen 3, 4 und 5 wurden auf der Planzeichnung und in der Begründung unter Kapitel II 3.3 / 3.4 ergänzt (vgl. Stellungnahme des Landkreis Barnim – Bauordnungs- und Planungsamt vom 09.02.2024)

¹ Die vollständigen Abwägungsübersichten der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vor-Entwurf sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans sind der Begründung als Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

- Die Kennzeichnung des Wasserschutzgebiets Zepernick einschließlich Zonierung (TWZ III A / III B) sowie ein Hinweis auf die gültige Verordnung wurden in der Planzeichnung dargestellt und in die Begründung unter Kapitel I 2.7 und III aufgenommen (vgl. Stellungnahme des Landkreis Barnim – Bauordnungs- und Planungsamt vom 09.02.2024).
- Alle relevanten Rechtsgrundlagen und Verweise auf Satzungen und Verordnungen wurden in der jeweils gültigen Fassung zitiert (vgl. Stellungnahme des Landkreis Barnim – Bauordnungs- und Planungsamt vom 09.02.2024).

7 Abwägung und in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Planungsziel des Bebauungsplanes 29P "Bodestraße – Dranseewiesen" ist der Erhalt der für den Ortsteil Zepernick typischen Struktur mit Grundstücken mit einer Einfamilienhausbebauung und hohem Grünanteil.

Das Plangebiet ist in diesem Teil Panketals der letzte verbliebene Siedlungsbereich, dessen Freibereiche und intensiv begrünter Gartenflächen nicht durch eine hinterliegende Bebauung beeinträchtigt wurden. Im Kontext der nördlich angrenzenden Dranseewiesen und der östlich anschließenden Kleingartenanlage hat der Erhalt und die Sicherung dieser aufgelockerten unzersiedelten Struktur hier eine deutlich höhere Priorität, als in anderen Bereichen des Gemeindegebiets.