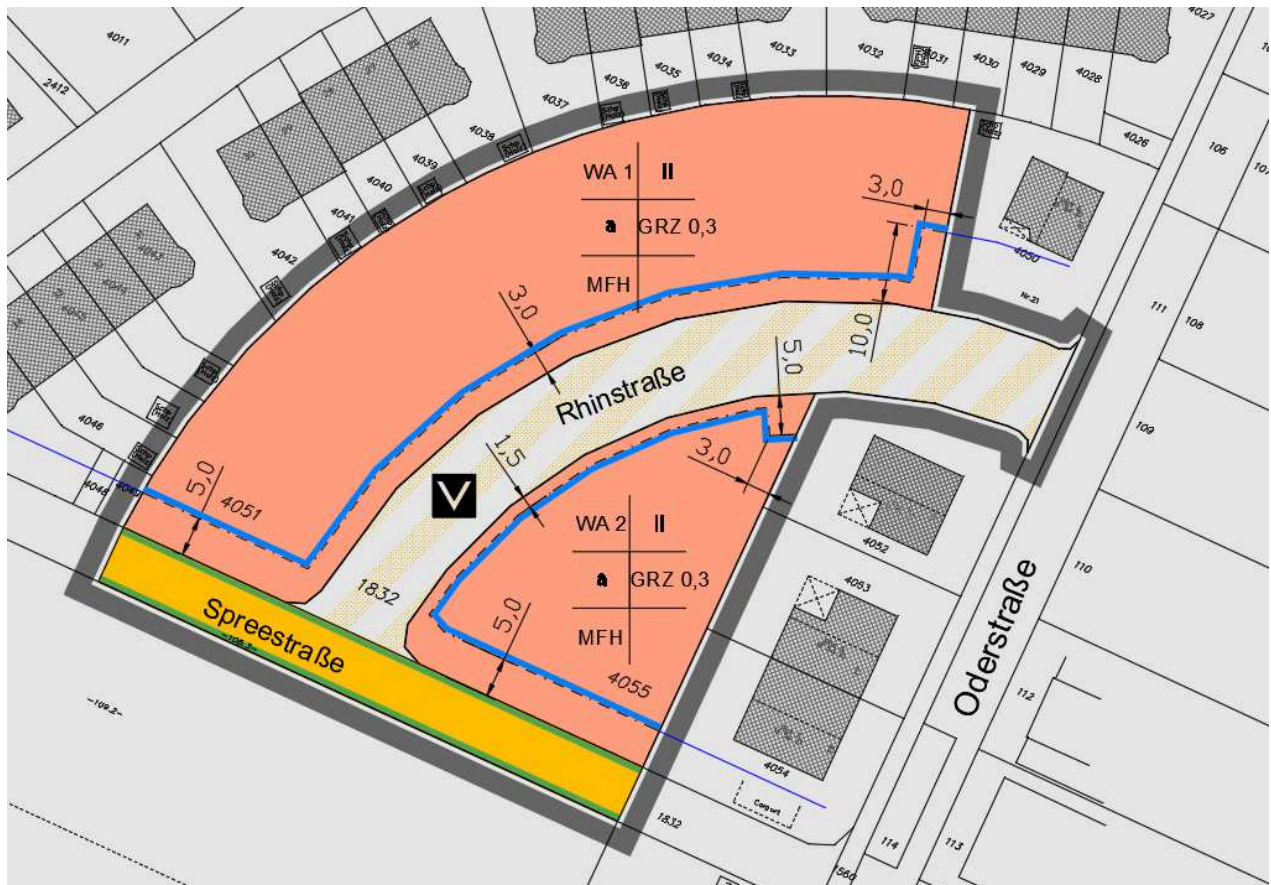


B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Inhalt:

1	Verfahrensablauf	1
2	Planungsziele.....	2
3	Wesentlicher Planinhalt.....	2
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5	Grünordnerische Maßnahmen	3
6	Gründe, aus denen der Plan vor dem Hintergrund von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.....	3

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird dargelegt, auf welche Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Verfahrensablauf

Mit Beschluss PV 100/2019/1 vom 23.06.2020 hat die Gemeindevertretung Panketal die Aufstellung des B-Planes Nr. 33 P „Rhinstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Mit dem B-Plan wird ein Teil des rechtskräftigen B-Planes „Am Pfingstberg“ (Rechtskraft 1995) überplant.

Das Planverfahren nach § 13 a BauGB ermöglicht in bestimmten Fällen der „Innenverdichtung“ einen zügigeren Verfahrensablauf als im Normalverfahren. Dies wird dadurch erreicht, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung / Umweltbericht (§ 13a Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB) sowie auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen werden kann.

Zum Scoping-Termin am 22.07.2020 wurde der Landkreis Barnim, hier insbesondere die Untere Bauaufsicht, die Untere Wasserbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie das Strukturentwicklungsamt eingeladen. Bestandteil der Einladung waren eine Kurzcharakteristik des Plangebiets (mit Beschreibung der Planungsziele) sowie die auch zur Unterrichtung der Öffentlichkeit vorliegenden Planunterlagen (Planzeichnung, Begründung sowie Artenschutzfachliches Gutachten).

Aufgrund folgender Einschätzungen wurde von der Durchführung des Scoping-Termins abgesehen:

- Es handelt sich um ein Gebiet im Innenbereich,
- ein vorhandener und rechtskräftiger Bestandsplan wird überplant und
- die Biotopstruktur ist unauffällig.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit über die Zwecke und Auswirkungen der Planung erfolgte durch öffentliche Auslage in der Zeit vom 20.07.2020 bis einschließlich 03.08.2020 bei gleichzeitiger Veröffentlichung der Planunterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Panketal.

Mit Beschluss PV 100/2019/2 vom 22.09.2020 hat die Gemeindevertretung die Offenlage des Entwurfes des B-Planes Nr. 33 P „Rhinstraße“ – Planstand 08/2020 – beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen (Planstand 08/2020) sowie der artenschutzfachlichen Untersuchung erfolgte in der Zeit vom 15.01.2020 bis 19.02.2020.

Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeindevertretung Panketal hat die in den vorgenannten Beteiligungsstufen abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, darin enthaltene Hinweise und Einwendungen geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit Beschluss PV 100/2019/4 am 28.04.2021 abgewogen.

Mit Beschluss PV 100/2019/5 vom 28.04.2021 hat die Gemeindevertretung Panketal den B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“ als Satzung beschlossen.

Die Satzung des B-Planes Nr. 33 P „Rhinstraße“ wurde im Amtsblatt Nr. 05/2021 vom 31.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Planungsziele

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 33 P „Rhinstraße“ soll die geplante städtebauliche Entwicklung und architektonische Gestaltung des Bereiches zwischen Spreestraße / Neckarstraße und Oderstraße (südlich an das Plangebiet angrenzendes B-Plangebiet Nr. 24 P „Oderstraße / Neckarstraße“ mit Geschosswohnungsbau / Terrassenhäuser) fortgeführt und somit ein städtebaulich harmonischer Übergang und eine behutsame Verzahnung zwischen den Bestandsbereichen entlang der Randowstraße (hier: Reihenhausbebauung) und den geplanten Neubauvorhaben südlich der Spreestraße erreicht werden.

Das Wohnungsangebot im zentralen Bereich der Gemeinde Panketal soll entsprechend des wachsenden Bedarfs an Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausbebauung angepasst werden.

Es ist geplant, im Baugebiet WA 1 insgesamt drei Wohngebäude mit insgesamt 18 Wohneinheiten (WE) sowie im Baugebiet WA 2 ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE zu errichten. Somit soll das Planungsrecht für insgesamt 24 WE geschaffen werden. Es sind 12 barrierefreie Erdgeschosswohneinheiten geplant.

3 Wesentlicher Planinhalt

Die Planungsziele sind:

- Gebietsart: Allgemeines Wohngebiet
- GRZ I (Hauptgebäude und zugehörige Terrassen) max. 0,3 und GRZ II (GRZ I und sämtliche Nebenanlagen wie Stellplätze, Zuwegungen etc.) max. 0,45
- max. Geschossigkeit von II
- extensive Dachbegrünung auf allen Gebäuden (Retentionsdächer)
- Baugrenze mind. 1,50 m von vorderer Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche der Rhinstraße im Baufeld F1 (WA 2) und 3 m im Baufeld F2 (WA1)
- Gebäude mit einer maximalen Länge von 25 m und einer maximale Breite von 15 m im WA 1 sowie Gebäude mit einer maximalen Länge von 35 m und einer maximale Breite von 15 m im WA 2
- Retentionsdächer in beiden Baugebieten
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen (Rhinstraße, verkehrsberuhigter Bereich) durch Baumpflanzungen



Abbildung: Konzeptdarstellung Außenanlagen, © Marcel Adam Landschaftsarchitekten BDLA

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“ sieht die Bebauung einer Ruderalflur vor. Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, sind gemäß § 14 (1) BNatSchG als Eingriff zu betrachten. Um mögliche Konflikte ausschließen zu können, sind Kenntnisse zum Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten erforderlich. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung (Stand 07/2020) durchgeführt, in dem die Umweltbelange des Biotop- und Artenschutzes dargestellt und bewertet werden. Zudem werden, falls nötig, mögliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen benannt:

Standorte für ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Hinsichtlich der Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Beeinträchtigungen unwahrscheinlich, da ein Vorkommen der Arten wegen fehlender Habitatsignung ausgeschlossen wird. Bezüglich der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) zeigt die Überprüfung, dass das Vorhabengebiet auf Grund seiner Ausstattung sowie der anthropogenen Nutzung keine Bedeutung als Brut- und / oder Nahrungsraum für seltene Arten hat. Die europarechtlichen Artenschutzvorschriften der FFH-Richtlinie sowie die Schutzvorschriften der Vogelschutzrichtlinie wie auch die nationalen Schutzvorschriften stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5 Grünordnerische Maßnahmen

Im B-Plan wird verpflichtend eine Dachbegrünung durch Retentionsdächer festgesetzt. Diese Maßnahme dient einerseits der Durchgrünung des Plangebiets mit positiven Folgen für das städtische Klima und Biodiversität. Andererseits wird eine Retention von Regenwasser auf den Dachflächen ermöglicht und dessen geregelte Ableitung gewährleistet.

Darüber hinaus sind auf den Grundstücken die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen, flächig und intensiv gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese umfangreichen Grünflächen erhalten den durchgrünten Charakter des Umfeldes, dienen der Verbesserung des städtischen Klimas und unterstützen Biodiversität im Plangebiet. Dabei ist in den Baugebieten WA 1 und WA 2 je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Baum der Qualität 3xv, StU 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das heißt, es sind insgesamt 9 Bäume, 6 davon im WA 1 bei einer Grundstücksfläche von 2.835 m² und 3 Bäume im WA 2 bei einer Grundstücksfläche von 1.247 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Um auch außerhalb der künftigen Baugrundstücke den Grünanteil zu erhöhen, setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Diese Festsetzung steigert die Ästhetik der künftigen Straßenverkehrsfläche, kann zur Verbesserung des Mikroklimas führen und steigert die Biodiversität im Plangebiet.

6 Gründe, aus denen der Plan vor dem Hintergrund von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 6 „Am Pfingstberg“, in dessen Geltungsbereich der B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“ liegt, erlauben im Bereich der Rhinstraße ausschließlich die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Diese Festsetzung ist nicht ausreichend, um die Entwicklungsziele der Gemeinde umsetzen zu können: Für den Bereich entlang der Rhinstraße soll die Bebaubarkeit entsprechend den aktuellen Anforderungen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Panketal angepasst werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33 P „Rhinstraße“ soll eine verträgliche Neuausrichtung des Plangebietes für Mehrfamilienhausbebauung ermöglichen, ohne den Überbauungsgrad gegenüber

den Festsetzungen des B-Planes Nr. 6 „Am Pfingstberg“ zu erhöhen. Insbesondere die Hausformen, die Geschossigkeit und die Ausrichtung der Gebäude sollen durch den B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“ angepasst werden.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 3 BauGB ist dem B-Plan Nr. 33 P „Rhinstraße“ zugeordnet.