Gemeinde Panketal

Flächennutzungsplan

Auftraggeber :

Gemeinde Panketal

Schönower Str. 105
16341 Panketal

Auftragnehmer : ARGE

a.r.s. Planungsbüro
August-Bebel-Str. 16
16321 Bernau

trias Planungsgruppe
Schönfließer Str. 84
16548 Glienicke / Nordbahn

Bearbeiter :

Dipl.-Ing. Gundula Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Jürgen Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Martin Mencke, trias
Dipl.-Ing. Nikolas Jürgens, trias
Dipl.-Ing. Karsten Dedek, trias
Dipl.Geogr. Ella Hölzer, trias

Datum : November 2019

Inhalt

Vorbemerkungen

A Grundlagen und Planungsrahmen S. 6 ff

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung

1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

2.1. Raumordnung und Landesplanung

2.2. Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht

4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage
4.1.2. Lage im Verkehrsnetz

4.2. Datenübersicht

B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung S. 19 ff

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1. Prognose für das Land Brandenburg

2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Panketal

2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

2.4. Alternative Prognosen

C Planung S. 33 ff

1. Darstellung der Bauflächen S. 34 ff

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für soziale Einrichtungen
1.4.3. Sonderbauflächen für Kultur und Freizeit
1.4.2. Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur S. 53 ff

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr
2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.4. Rad-, Skater- und Wanderwege

2.2. Flächen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserbewirtschaftung
2.2.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung
2.2.2. Regenwasserbewirtschaftung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung

2.5. Immissionsschutz

2.6 Flächen für Abfallentsorgung

3. Freiflächen S. 60 ff

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.1.1. Sportflächen und Spielplätze
3.1.2. Friedhöfe
3.1.3. Parkanlagen
3.1.4. Kleingartenanlagen

3.2. Flächen für Landwirtschaft und Forsten
3.2.1. Flächen für Landwirtschaft
3.2.2. Flächen für Forstwirtschaft

4. Flächenbilanz S. 65

D Nachrichtliche Übernahme S. 66 ff

1. Denkmalschutz
2. Altlasten
3. Gewässer

Anlagen S. 71 ff

A 1.1 - Nachrichtlich Korrektur, Ergänzungen/Übernahme nach der Abwägung (v. 26.03.2019) Übersichtsplan
A 1.2 - Tabelle/Liste zu A 1.1

A 2.1 - Geplante Bauflächen nach Nutzungsarten, Übersichtsplan
A 2.2 - Bauflächenreserve und Planung, Übersicht - Tabelle

A 3 - Wasserrechtliche Festsetzungen , Übersichtsplan

A 4 - Gebiete, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist Übersichtsplan

A 5 - Bodendenkmale , Übersichtsplan

E Umweltbericht – Belange von Natur und Landschaft
Gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB

Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch - BauGB - beschreibt den Zweck der Bauleitplanung im § 1 Abs. 1:

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses (Bau-) Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten."

Die Bauleitpläne (BaulP), der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan (BP) als verbindlicher Bauleitplan, zielen auf die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung und auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund der Gebundenheit der Bauleitplanung an Grund und Boden lassen sich bodenrechtliche Spannungen während der Planungsprozesse nicht ausschließen, d.h. , die Ziele der Bauleitplanung lassen sich nicht immer erreichen, ohne in das im Art. 14 des Grundgesetzes (GG) gewährleistete Eigentum eingreifen zu müssen. Deshalb bestimmt Art. 14 Abs. 2 GG auch, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen hat.
Durch diese *„Sozialgebundenheit"* des Eigentums wird der Gesetzesvorbehalt des GG gerechtfertigt, Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze
- in diesem Fall durch das Baugesetzbuch - zu bestimmen.

Bauleitplanung erfolgt als Prozess in Planungsphasen.
Dieser Prozess umfasst die Erfassung des gegenwärtigen Zustandes (Ausgangssituation für die Planung), die Prognose künftiger Entwicklungen (z.B. Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verkehrsentwicklung ect.) und das daraus zu entwickelnde Konzept für die geordnete städtebauliche Entwicklung (Ziel der Planung).

Im Prozess der Bauleitplanung ist grundsätzlich jederman „beteiligungsberechtigt", ohne dass ein besonderes rechtliches oder wirtschaftliches Interesse an der Planung bestehen oder begründet werden muss.
Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 BauGB sollen die Bürger möglichst optimal über die grundsätzlichen Fragen der Planung unterrichtet werden.
Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind in den Abwägungsprozess der Gemeinde einzustellen.

Die Gemeinde folgt in Ausübung ihrer Planungshoheit dem *Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.*

Im Ergebnis der Planung soll der bestmögliche Ausgleich von öffentlichen und privaten Interessen und die Koordination der vielschichtigen und dem Aufgabenbereich nach unterschiedlichen Interessen und Aktivitäten der Träger öffentlicher Belange erreicht und die geplante städtebauliche Ordnung angemessen durchgesetzt werden.

A Grundlagen und Planungsrahmen

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen
1.1. Planungsanlass
1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung
1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen
2.1. Raumordnung und Landesplanung
2.2. Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht
4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage
4.1.2. Lage im Verkehrsnetz
4.2. Datenübersicht

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands waren die 1990er Jahre durch grundlegende gesellschaftliche, soziale und ökonomische Veränderungen gekennzeichnet.
Raumordnung und Landesplanung, die Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung mussten sich unter den gegebenen schwierigen wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen entwickeln.
In dieser Zeit wurden wirksame Flächennutzungspläne (FNP) für die Gemeinden Schwanebeck und Zepernick sowie ein Landschaftsplan (LP) für die Gemeinden des damaligen Amtes Panketal erarbeitet.
Schwanebeck und Zepernick sind seit der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 Ortsteile (OT) der Gemeinde Panketal; die rechtskräftigen Flächennutzungspläne gelten als (Teil-)Flächennutzungspläne der Gemeinde Panketal fort. Nach 1990 wurde ebenfalls eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen erarbeitet und zum großen Teil bereits realisiert.

Der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 beinhaltet die landesplanerischen Grundsätze und Ziele und damit den Planungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung.

Direkt an die Metropole Berlin angrenzend liegt die Gemeinde Panketal innerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam. Entgegen dem Trend in anderen Teilen des Landes Brandenburg hat sich die Wohnbevölkerung in der Gemeinde seit 1990 auf ca. 185 % erhöht. Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Panketal beträgt heute rund 25,8 km². Ca. 72% der Wohnbevölkerung leben im Ortsteil Zepernick und ca. 28% im Ortsteil Schwanebeck.

Nach der Neuordnung und Konsolidierung der kommunalen Strukturen und der räumlichen und funktionellen Aufgaben besteht nunmehr die Notwendigkeit, in allen Teilbereichen eine Übereinstimmung der verbindlichen (Bebauungspläne) mit der vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) Bauleitplanung herzustellen und eine erneute Anpassung an die Grundsätze und Ziele von Raumordnung und Landesplanung vorzunehmen. Daraus folgt, dass für die Gemeinde Panketal ein Planwerk auf der Grundlage des BauGB nach EAG Bau vom 24.06.2004 als Gesamtflächennutzungsplan aufzustellen ist.

Auf der Grundlage einer einheitlichen Planungssystematik ist eine Analyse des Planungs- und Entwicklungs- bzw. des Realisierungsstandes der funktionellen und räumlichen Entwicklung in allen Siedlungsteilen vorzunehmen, Defizite und weitere Entwicklungspotenzen zu ermitteln. Erkennbare Fehlentwicklungen, die künftig nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune bezüglich der städtebaulich begründeten Bodennutzung entsprechen, sind zu korrigieren.

Im Sinne einer gleichwertigen Entwicklung der Lebensbedingungen und der Daseinsvorsorge in allen Teilgebieten der Gemeinde ist eine Bodennutzung darzustellen, die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren sichert.
Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen.
Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein Landschaftsplan für die gesamte besiedelte und unbesiedelte Gemarkungsfläche der Gemeinde Panketal erarbeitet.

Durch die parallele Bearbeitung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan können bestehende bzw. zu erwartende Nutzungskonflikte frühzeitig erkannt und umweltfreundliche Lösungen gefunden werden. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushalts ist ein Konzept zu entwickeln, das die Berücksichtigung der Umweltbelange in der vorbereitenden Bauleitplanung sichert und in das Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde Panketal zu integrieren ist. Die Vorgaben liefern dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß der Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung sowie verschiedene EU-Richtlinien. Darin sind die Anforderungen an einen gegenwärtig und zukünftig leistungsfähigen Naturhaushalt formuliert.
Die ermittelten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind nach einem umfassenden Abwägungsprozess in den Flächennutzungsplan zu integrieren und nehmen so an dessen Bindungswirkung teil.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum FNP.

1.2. Verfahren

1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand

Der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf der Grundlage der EAG BauGB 2004 einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung Panketal am 23.10.2006 gefasst.
Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §§ 1 bis 7 BauGB durchgeführt.

Dieser Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune im Zeithorizont bis 2025/2030 in den Grundzügen darstellen und so die Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Panketal in Plan und Text darstellen.

Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch Offenlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes (Planstand 09/2009) in der Zeit vom 16.11.2009 bis 18.12.2009 stattgefunden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) ist mit Anschreiben vom 17.11.2009 und Übersendung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes (Planstand 09/2009) durchgeführt worden.
Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes stellte in den Grundzügen die Rahmenbedingungen, die Ziele und Leitlinien, die gesetzlichen Grundlagen sowie die inhaltlichen Grundsätze und technischen Methoden dar, die im Verfahren zur Auf-

stellung des Flächennutzungsplanes beachtet werden müssen bzw. zur Anwendung kommen. Neben der Analyse der Bevölkerungsentwicklung und des Flächenbedarfs (vorrangig an Wohnbauflächen) für die relevanten baulichen Nutzungen bildete die Darstellung der Änderungsbereiche/Bauflächenentwicklung das Kernstück der Vorentwurfsplanung.

Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde bei der weiteren Bearbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Flächenrelevante Änderungen der Nutzungsart nach den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden in den FNP-Entwurf eingearbeitet (Planstand 07/2014) und im November 2014 in 1. Lesung durch die Gemeindevertretung beraten.
Mit Beschluss-Nr. PV 49/2006/15 hat die Gemeindevertretung im April 2015 die Planungsziele durch Abstimmung zu Einzelflächen im Entwurf des Flächennutzungsplanes präzisiert.
Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des FNP mit Planstand 10/2015 eingearbeitet.
Flächenrelevante Änderungen der Nutzungsart im Entwurf des FNP mit Planstand 10/2015 gegenüber dem Entwurf des FNP mit Planstand 07/2014 erfolgten im Wesentlichen durch Reduzierung geplanter Wohnbauflächen im Bereich Schwanebeck West / Neu Buch, durch die Übernahme bzw. Präzisierung der Planungsziele aus verbindlicher Bauleitplanung (BP Nr. 5P „Sport- und Spielpark Straße der Jugend“, 1. Änderung; BP Nr. 18P „Erlebnishof Schwanebeck“ i.A.) sowie die Sicherung des Umgebungsschutzes für das Wasserwerk Zepernick.

Da die Entwicklung der Wohnbevölkerung eine elementar wichtige Grundlage für die Darstellung und Umsetzung der Entwicklungsziele der Gemeinde ist, wurden die entsprechenden Kapitel des Entwurfes des Flächennutzungsplanes (10/2015) unter Heranziehen der Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg vom Mai 2012 des „Mittelbereichsprofils Bernau bei Berlin“ 2013 sowie die Bevölkerungsvorausberechnung der Bertelsmann Stiftung vom März 2015 überarbeitet.
Die darauf aufbauenden Bedarfsermittlungen wurden entsprechend aktualisiert. Um die Vergleichbarkeit der Aussagen und Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit den Prognosedaten des Landes Brandenburg zu gewährleisten, wurde der Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 ausgedehnt.

Mit Beschluss der Gemeindevertretung Nr. PV 49/2006/16 wurde die Auslegung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit Planstand 10/2015 beschlossen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung der Planunterlagen einschließlich des Entwurfes des Umweltberichtes erfolgte in der Zeit vom 15.02.2016 bis 21.03.2016.
Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Auswertung der im Rahmen vorgenannter Beteiligungsverfahren eingegangener Stellungnahmen ergab Änderungserfordernisse aufgrund des Stilllegungskonzeptes für die Deponie Schwanebeck sowie eine erneute Anpassung an aktuelle Planungsstände der Bebauungspläne BP Nr. 5P, 1. Änderung und BP Nr. 18P.
Zur Sicherung eines rechtssicheren Verfahrensabschlusses zum BP Nr. 18P „Erlebnishof Schwanebeck“ wurde eine vorzeitige Teilauslegung und -behördenbeteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 06/2018) in der Zeit vom 16.07.2018 bis 24.08.2018 durchgeführt.

Weitere Änderungen aufgrund der aktuellen Beschlusslage der Gemeinde ergaben sich im Bereich Neu Buch durch Ausweitung der Darstellung von Bestandsflächen als „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ und Vergrößerung bzw. Neudarstellung von geplanten „Flächen für den Gemeinbedarf“ an der Elbestraße bzw. Bernauer Straße.

Darüber hinaus wurden kleinteilige Bestandsanpassungen und Siedlungsabrundungen präzisiert und ergänzt.
Die nach den Beteiligungsverfahren zum Entwurf des Flächennutzungsplanes mit Planstand 10/2015 vorgenannten Änderungen wurden in den FNP-Entwurf (Planstand 09/2018) eingearbeitet. Es erfolgte eine Aktualisierung der Kartengrundlage (TK 10, Landesvermessungsamt Brandenburg).

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB waren die Öffentlichkeit und die von der Planung berührten Behörden erneut zu beteiligen.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP-Entwurf (Planstand 09/2018) hat durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 22.10.2018 bis 30.11.2018 stattgefunden.
Am 13.11.2018 wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Planung informiert.
Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 18.10.2018.

Die Gemeindevertretung Panketal hat die in den vorgenannten Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, darin enthaltene Hinweise und Einwendungen geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am 26.03.2019 abgewogen.
Die im Ergebnis der Abwägung erforderlichen Korrekturen, Ergänzungen sowie nachrichtliche Übernahmen wurden in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes (Planstand 04/2019) eingearbeitet; die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Die Änderungen berührten die Grundzüge der Planung nicht.

Die Gemeindevertretung Panketal hat den Flächennutzungsplan mit Planstand 04/2019 am 14.05.2019 beschlossen und die Begründung gebilligt.
Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde erfolgte mit Schreiben des Landkreises Barnim vom 24.09.2019.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Gemeinde Panketal Nr. 14/2019 vom 30.10.2019 ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

1.2.2. Bindungswirkung

Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan durch Beschluss selbstbindend auf.
Der Flächennutzungsplan muss nicht als Satzung beschlossen werden, er besitzt **keinen Normcharakter**.
Der Flächennutzungsplan regelt keinen Einzelfall, er besitzt keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger; er ist **kein Verwaltungsakt**. Gegenüber Bürgern bzw. Dritten entwickelt der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen.
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als **„Hoheitliche Willenserklärung“** die Zielvorstellungen der Gemeinde zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung dar, trotz der Unverbindlichkeit nach außen schafft der FNP einen **„qualifizierten Sachverhalt“,** der das Planungsermessen der Gemeinde und der öffentlichen Planungsträger (die der Planung nicht widersprochen haben) bindet. Gemäß § 7 BauGB sind die Darstellungen des FNP für die Verwaltung und andere Behörden eine planungsbindende Vorgabe der Gemeinde.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; die im FNP dargestellte Bodennutzung ist die Vorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen. Entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde umfasst der Zeithorizont der Flächennutzungsplanung etwa 10 bis 15 Jahre.

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Vorschriften sind Grundlage für den Flächennutzungsplan bzw. im Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPlG) vom 28.06.2006 ist am 22.Sept. 2011 außer Kraft getreten durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.Sept. 2011 (GVBl. I/11, [Nr. 21])
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15 November 2018 (GVBl. I Nr. 39)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15 September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I Nr. 5)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37)
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I / 04 S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I / 04 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des G vom 10.07.2014 (GVBl. I /14, [Nr. 33])

- Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 34/2016 vom 18. Oktober 2016

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

Das Grundgesetz (GG) Art. 28 II 1 sichert die Planungshoheit der Gemeinden.
Diese Planungshoheit ist nach § 1 Abs. 4 BauGB insoweit eingeschränkt, als die Bauleitpläne den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.
Die landesplanerischen Ziele sind bindend und somit nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses.
Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde der Länder Berlin und Brandenburg GL5 hat mit Schreiben vom 11.01.2010 **„Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“** in Bezug auf die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Panketal mitgeteilt:

Siedlungsentwicklung

Nach § 5 LEPro 2007[1] (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung Priorität haben.

Die Gemeinde Panketal ist kein zentraler Ort, der überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist jedoch in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung soll sich die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus vollziehen. Die Entwicklung der außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegenden Siedlungsbereiche ist durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1.000 Einwohner) dieser Siedlungsbereiche möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 und 2 LEP B-B).

Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig (Ziel 4.2 LEP B-B).

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. (Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B).

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Ziel 4.3 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B).
Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem

Städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei soll die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente … angeboten werden (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).
Vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (…) nicht erhöht wird (Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B).

Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Grundsatz) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden.

[1] LEPro - Landesentwicklungsprogramm

Abb. 1: LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Auszug - (unmaßstäblich)

Freiraumentwicklung

Ein Teil des Gemeindegebietes südlich der Ortslage Hobrechtsfelde ist in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Freiraumverbund festgelegt. Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2 LEP B-B).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden (§ 6 LEPro 2007 – Grundsatz).

Energiegewinnung / Windnutzung

Der Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (RegPl-WR 2016) weist innerhalb des Gemeindegebietes keine Eignungsgebiete für die Windnutzung aus. Ein ausgewiesenes Eignungsgebiet Windnutzung -WEG Lindenberg- schließt sich direkt südlich der Gemarkung Schwanebeck an das Gemeindegebiet an. Gemäß Ziel 1.1 RegPl-WR sind raumbedeutsame Windenergieanlagen in den ausgewiesenen Eignungsgebieten Windnutzung zu lokalisieren. Außerhalb dieser Gebiete ist deren Errichtung in der Regel ausgeschlossen.
Die Gewinnung und Nutzung einheimischer Energieträger soll räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden (Grundsatz 6.9 LEP B-B).

In ihrer zusammenfassenden Bewertung kommt die Landesplanungsbehörde zu dem Ergebnis, dass der Entwurf zum FNP Panketal (09/2018) angepasst ist.
Einschränkend ist zu beachten, dass die in der Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 13.08.2018 genannten Bedingungen bezüglich der Herstellung der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung für die Darstellung des Sondergebietes „Erlebnishof Schwanebeck“ erfüllt sein müssen.[2]

Fachplanungen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte Nutzungsregelungen und Planungen werden nachrichtlich übernommen. Nachrichtliche Übernahmen sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, sie setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus. Die Pflicht zur Übernahme ergibt sich aus § 5 Abs. 4 BauGB.

Bundesnaturschutzgesetz und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz definieren den Aufgabenbereich der Landschaftsplanung. Die ermittelten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 9 Bundesnaturschutzgesetz in Landschaftsplänen darzustellen.
Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sind im FNP neben den Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft (Nr. 9), die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 10) sowie i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darzustellen.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

[2] Die Stellungnahme vom 13.08.18 wurde im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des FNP für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 18P „Erlebnishof Schwanebeck“ eingebracht; die Abwägung erfolgte mit Beschluss PV 90/2018 vom 27.11.2018; die Ergebnisse sind in Abschnitt C, Kap. 1.4.1. „Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel“ eingearbeitet.

3. Darstellungssystematik

Darstellung der Bauflächen (Darstellungssystematik)

Die Darstellung der Bauflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes unterscheidet 4 Kategorien:

1. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan näher definiert worden ist;
   z.B. **Gemischte Baufläche** im Bestand **ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M**

2. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet durch einen verbindlichen Bauleitplan* näher definiert worden ist und mehr als 50% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung bereits bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche **/ Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI**

3. den **Flächenbestand** der durch verbindliche Bauleitplanung **planungsrechtlich gesicherten Bauflächen*** in der jeweiligen Nutzungsart (BP-Gebiete), dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete** in einem weißen Kreis, wenn weniger als 51% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung noch nicht bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche **/ Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan zu weniger als 51% realisiert:
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI** in einem weißen Kreis

4. die **geplanten Bauflächen**, die im Flächennutzungsplan als bauliche Erweiterungs- bzw. Umnutzungsflächen vorgesehen sind und bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert sind; dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche** in einem weißen Kreis,
   z.B. **Gemischte Baufläche ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M** in einem weißen Kreis

Bauflächen im Außenbereich deren Bruttoflächen einzeln unter 0,5 ha groß sind, werden nicht als Bauflächenbestand dargestellt.
Bestehende rechtmäßig errichtete Gebäude und Anlagen verbleiben im Bestandsschutz.

Anmerkung:
Die Kartengrundlage - TK 10 des Landesvermessungsamtes Brandenburg – wurde gegenüber der Planfassung 10/2015 aktualisiert; sie kann dennoch an einigen Stellen bauliche Anlagen oder Verkehrsanlagen enthalten, die im Zuge von Renaturierungsmaßnahmen, der Umsetzung von Bebauungsplänen abgerissen wurden bzw. aufgrund aktueller Planungen zukünftig nicht mehr dem Bestand entsprechen werden.
Aus Gründen des Urheberschutzes ist eine Änderung der Kartengrundlage jedoch nicht zulässig. Unabhängig davon sind die dargestellten Planungsinhalte klar lesbar.

Die oben erläuterte Differenzierung der Darstellung nach Bestandsflächen bzw. Bauflächen/Baugebieten ohne/mit verbindlicher Bauleitplanung kommt den Forderungen insbesondere beteiligter Behörden entgegen, die in diesem Sinne vertiefende Darstellungen im FNP erkennen wollen. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass eine solche Darstellung stets nur zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aktuell und damit zutreffend ist; der Zeithorizont des FNP umfasst im Durchschnitt 10 bis 15 Jahre.
Im vorliegenden FNP-Entwurf (Planstand 09/2018) wurden Bauflächen, die seit 2010 realisiert wurden, nach oben stehender Systematik nicht mehr als „geplante Bauflächen“ dargestellt.
Um den Bezug zu den bisher wirksamen (Teil-FNP) und zwischen den Planfassungen herstellen zu können, sind diese Flächen aber in Liste und Übersichtsplan der Anlage 2 „Geplante Bauflächen nach Nutzungsart“ noch enthalten und entsprechend gekennzeichnet.

Eine Ergänzung der Planzeichenliste zur Differenzierung von Bestand und Planung ist zwar nicht grundsätzlich falsch, sie entspricht aber nicht der im Wortlaut des § 2 PlanzVO 90 erkennbaren Absicht des Verordnungsgebers, wonach die Planzeichenliste nur im Falle unbedingter Erforderlichkeit erweitert werden sollte.

Die Darstellungen der Bauflächen in Farbe überdeckt in der Planzeichnung grundsätzlich die gesamte auszuweisende Fläche. Führt eine Überdeckung durch andere Planzeichen z.B. durch nachrichtliche Übernahmen zu einer Verfälschung der Grundaussage, so hat die Darstellung der Hauptnutzung Vorrang. Die Darstellung nachrichtlicher Übernahmen (z.B. Bodendenkmale) erfolgt dann durch Text bzw. Beikarte.

4. Plangebiet

4.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Panketal mit ihren Ortsteilen Schwanebeck und Zepernick liegt direkt nordöstlich an Berlin angrenzend zwischen der Metropole und dem sich weiter nordöstlich anschließenden Stadtgebiet des Mittelzentrums Bernau bei Berlin.
Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung des Landes Brandenburg ist Panketal eine große Selbstversorgergemeinde im Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam. In weiten Teilen gehen die Siedlungsflächen von Panketal ohne erkennbaren Ortsrand in Siedlungsflächen von Berlin bzw. Bernau über. Offene Feldfluren befinden sich hauptsächlich in der Gemarkung Schwanebeck und grenzen hier im Osten an die Autobahn BAB 11 sowie Feldfluren der Stadt Bernau (OT Birkholz) bzw. im Süden an die Autobahn BAB 10 sowie die Feldfluren der Gemeinde Ahrensfelde (OT Lindenberg).
Im Westen der Gemarkung Zepernick (im Bereich Hobrechtsfelde) reichen die aufgeforsteten ehemaligen Flächen der Rieselfelder bis an den Siedlungsrand heran.

Abb. 2: LEP B-B, Stadt-Umland-Zusammenhang Berlin-Potsdam

4.1.1. Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet der Gemeinde Panketal mit den Gemarkungen Schwanebeck und Zepernick ist der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte zuzuordnen. Für das Landschaftsprogramm Brandenburg wurden die naturräumlichen Großeinheiten innerhalb des Landes in Einteilung und Benennung 1994 modifiziert. Danach gehört das Plangebiet zur naturräumlichen Region Barnim und Lebus.

Die Ostbrandenburgische Platte ist geologisch und geomorphologisch durch die Ablagerungen der Weichseleiszeit geprägt. Zerschnitten wird die Grundmoränenplatte durch die Täler von Panke (namensgebend für die heutige Gemeinde) und Dranse.

Die Dorflage von Schwanebeck liegt über einer in die Grundmoräne eingelagerte Flachmoorrinne. Die ursprüngliche Landschaft war eine Offenlandschaft mit weiträumigen Ackerflächen. Die heute in der Gemarkung Zepernick bestehenden Waldflächen entstanden durch die Aufforstung ehemaliger Rieselfelder im Bereich Hobrechtsfelde.
Die verbliebenen offenen Feldfluren außerhalb der zusammenhängenden Siedlungsbereiche, hauptsächlich in der Gemarkung Schwanebeck, werden bis heute überwiegend als Ackerflächen genutzt.

4.1.2. Lage im Verkehrsnetz

Die Gemeinde Panketal wird in der Gemarkung Zepernick von Südwesten nach Nordosten von der S-Bahn-Trasse Berlin-Bernau und parallel dazu von der Fernbahntrasse Berlin-Stettin durchquert. S-Bahnhöfe befinden sich in Zepernick und Röntgental. Über den in 5 Minuten Fahrzeit mit der S-Bahn zu erreichenden Bahnhof Bernau ist der Anschluss an das Regional- und Fernbahnnetz gegeben.

Im südöstlichen Teil der Gemarkung Schwanebeck befindet sich das auf der Grundlage eines Planfeststellungsverfahrens ausgebaute Autobahndreieck Barnim (früher Schwanebeck). Hier kreuzen sich die in Ost-West-Richtung verlaufende BAB 10 (Berliner Ring) und die nach Norden führende BAB 11. Die Anschlussstelle an die BAB 10 liegt direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde; die Anschlussstelle an die BAB 11 (AS Bernau-Süd) liegt an der östlichen Gemarkungsgrenze an der Landesstraße L 200 in der Gemarkung Bernau.
Die L 200 verläuft aus Süden (Berlin-Lindenberg) kommend durch den Dorfkern von Schwanebeck in Richtung Bernau im Norden.
Im Dorfkern Schwanebeck kreuzt die L 200 die von Berlin-Buch Richtung Birkholz verlaufende L 313.
Die Landesstraße L 314 verläuft von Süden aus Berlin-Buch kommend durch den Ortskern von Zepernick nördlich nach Bernau.

4.2. Datenübersicht

Staat:	Bundesrepublik Deutschland
Land:	Brandenburg
Region:	Uckermark-Barnim
Kreis:	Barnim
Gemarkung :	Schwanebeck und Zepernick
Gemeinde :	Panketal
Fläche:	25,80 km²
Einwohner[3] :	20.700 EW, Stand 31.12.2017 (20.149 EW, Stand 30.06.2015)

3 Ergebnis des Zensus vom 09.05.2011: 18.886 EW

B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung
2.1. Prognose für das Land Brandenburg
2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Panketal
2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung
2.4. Alternative Prognosen

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sieht für die Gemeinde Panketal über die Abdeckung der Grundversorgung der Bevölkerung hinaus keine Zentralitätsfunktion. Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung gehört Panketal dem Mittelbereich des Mittelzentrums Bernau an. Panketal ist Teil des „Gestaltungsraums Siedlung“, damit unterliegt die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei Beachtung des Vorranges der Innenentwicklung vor Außenentwicklung keiner quantitativen Beschränkung seitens der Landesplanung.
Die direkte Nachbarschaft zu Berlin erzeugt jedoch raumstrukturelle Besonderheiten wie z.B. ein überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen und permanente Gefährdung der Freiräume durch anhaltend hohen Siedlungsdruck.
Daher besteht die besondere Herausforderung an die Flächennutzungsplanung der Gemeinde darin, die positiven und negativen Folgen des Suburbanisationsprozesses am Rande der Metropole Berlin so zu kanalisieren, dass mit der geplanten Struktur der Nutzung der zur Verfügung stehenden Bodenflächen möglichst optimale Effekte für die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung beider Ortsteile erreicht werden können.

Mit den Leitlinien für die Ortsentwicklung vom 25.06.2007 hat die Gemeinde Panketal gleichzeitig die inhaltlich/funktionelle Zielstellung der städtebaulichen Entwicklung für die Gemeinde beschlossen, und damit auch zur Vorgabe für den Flächennutzungsplan gemacht. Als besonderer Schwerpunkt wurde dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden hervorgehoben und auf eine Planung auf der Basis Landschaft orientiert. Zur Entwicklung der Wohnfunktion, von Wirtschaft, technischer und sozialer Infrastruktur, Bildung, Kultur und Sport wurden Ziele formuliert, Maßnahmen und Empfehlungen dargestellt.

Nach der funktionellen und städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Panketal seit 1990 sind über die bereits in den (Teil-)Flächennutzungsplänen formulierten Hauptziele :

+ Panketal als angenehmer Wohnort
+ Einfügen in den Landschaftsraum
+ Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes
+ Ausbau zu einem eigenständigen und attraktiven Selbstversorgerort
+ Vorsorge zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen

hinaus weitere Planungsprämissen zu berücksichtigen:

+ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der im Landschaftsplan darzustellenden Entwicklung von Natur und Landschaft (Umweltplanung);
+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur;
+ Sicherung der Funktionsmischung bzw. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Kultur- und Sporteinrichtungen;
+ weitere Verbesserung der technischen Infrastruktur insbesondere der Verkehrsinfrastruktur mit besonderem Augenmerk auf die Entwicklung des öffentlichen Personennahverkehrs.

Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Panketal

Weiterer Ausbau zu einem attraktiven Wohnstandort in Nachbarschaft zu Berlin

+ Bereitstellung und langfristige Sicherung von Flächen und Standorten für Einrichtungen der Regelausstattung einer Selbstversorgergemeinde mit wachsender Wohnbevölkerung;
+ über die reinen Versorgungsfunktionen und Ausstattungsmerkmale einer Selbstversorgergemeinde hinaus sollen die Vorzüge und Qualitäten einer grossen Kommune am Rande der Metropole Berlin gestärkt werden;
+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen
+ Sicherung und Entwicklung der Ortsbildcharakteristik:

Erkennbare charakteristische städtebauliche Strukturen:
- historische Dorfkerne mit hoher Wiedererkennbarkeit und Verweilqualität mit vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten;
- „Gartenstadt"-Charakter durch hohen Großgrün- und Freiflächenanteil auf öffentlichen und privaten Grundstücken;
- Schutz und Pflege der Baudenkmale und historischer Dorfkerngrundrisse sowie der unverwechselbaren räumlichen Proportionen;
- Stärkung der Handels- und Dienstleistungsbereiche an den Umsteigepunkten des ÖPNV insbesondere an den S-Bahnhöfen;
- Pflege, Erweiterung und Vernetzung der innerörtlichen Park- und Grünanlagen sowie der Angerbereiche der Ortskerne und Sicherung der adäquaten Durchgrünung neuer Siedlungsbereiche.

Die Gemeinde im Landschaftsraum - Panketal als „Gartenstadt"

Sinngemäß war dieses Ziel bereits als maßgeblich für die früheren Flächennutzungsplanungen formuliert worden und konnte trotz der regen Bautätigkeit in den neunziger Jahren des 20. Jahrhunderts grundsätzlich auch erreicht werden.
Seit der Jahrtausendwende ist eine gewisse Beruhigung und Konsolidierung der Bautätigkeit eingetreten, so dass für den aktuellen Planungszeitraum kein Handlungsdruck für großflächige Neuausweisungen von Bauflächen besteht. Diese Phase kann und sollte für die qualitative Verbesserung aller Gemeindefunktionen und insbesondere der verschiedenen Funktionen des Naturhaushalts sowie der Erholungsfunktion der Landschaft genutzt werden.

+ Planung auf der Basis Landschaft

Die städtebauliche Entwicklung von Panketal soll sich an den landschaftlichen Gegebenheiten und dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren; die Aussagen des Landschaftsplanes in Übereinstimmung mit dem Umweltbericht bilden den Beurteilungsrahmen für weitere Planungsentscheidungen.
Nach Maßgabe des Landschaftsplanes ist für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege die Erhaltung unbebauter Freiräume vor allem zum Schutz von Biotopvernetzungen und Naturschutzgebieten von vorrangiger Bedeutung.
In Übereinstimmung mit den relevanten Fachgesetzgebungen sind die natürlichen Lebensgrundlagen Geologie, Relief, Wasser, Klima, Vegetation, Tierwelt und ihr funktionales Zusammenwirken zu schützen und ggf. wieder herzustellen. In Folge dessen sind Vorrangflächen für Freiraumnutzung ohne Siedlungsentwicklung (z.B. Erholung, Naturschutz) auszuweisen.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wird durch den Vorrang der Innenverdichtung (Intensivierung der Nutzung vorhandener Bauflächen, Aktivierung von Konversionsflächen) gewährleistet.
Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für Neuausweisungen von Bauflächen soll nur zur maßvollen Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen, aufgrund aktueller städtebaulicher Programme und insbesondere zur Erreichung langfristiger Planungsziele erfolgen.
Damit kann gleichzeitig Zufallsentwicklungen und spekulativer Flächenvermarktung entgegen gewirkt werden.
Vor diesem Hintergrund erhält die Bevorratung von Kompensationsflächen (in einem „Flächenpool“) zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt eine immer stärkere Steuerungsfunktion für das kommunale Flächenmanagement und die Erreichung städtebaulicher Entwicklungsziele. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll vorgebeugt werden. Das flächige Zusammenwachsen verschiedener Ortsteile oder Splittersiedlungen ist zu verhindern. Grünzäsuren als den Siedlungsraum gliedernde Elemente sind von Bebauung frei zu halten. Für vorhandene rechtmäßig errichtete bauliche Nutzungen im Freiraum besteht Bestandsschutz. Neudarstellungen von Bauflächen sollen sich an landschaftsgerechten Begrenzungen orientieren.
Die bereits in den (Teil-) FNP bzw. im Landschaftsplan dargestellten Grünflächen und linearen Verbindungen (Baumreihen, Hecken, Alleen etc.) sollen weiter vernetzt und zu einem flächendeckenden Grünkonzept für die Gemeinde weiterentwickelt werden. Somit könnte sowohl ökologischen Belangen Rechnung getragen werden, als auch die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und Besucher der Gemeinde durch Aufwertung öffentlicher Anlagen, Wegeverbindungen und Verweilräumen erhöht werden. Funktionale und räumliche Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund vorhandener Umweltbelastungen aus Altlasten, Verkehrsproblemen und anderen Nutzungskonflikten sind herauszuarbeiten und die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Konfliktlösungen zu schaffen.

Vorsorge zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen - Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur

+ Sicherung und Ausbau der vorhandenen aktiven Standorte von Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, Bildung und Kultur sowie Gesundheitswesen;

+ Bereitstellung von Ersatzstandorten zur Entflechtung von Funktionen bei Nutzungskonflikten in Gemengelagen;

+ aktives „Flächenmanagement“ für planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen;
  - Stärkung „weicher“ Standortfaktoren.

Panketal als angenehmer Wohnort

+ Panketal als „Gartenstadt“:
  - die für die Gemeinde typischen markanten Grünzüge sollen in ihrem Bestand gesichert, ausgebaut und in den Neubaubereichen adäquat fortgeführt werden

+ die identitätsbildende Funktion der historischen Dorfkerne im Zusammenspiel von historischen Baudenkmalen und städtebaulichen Räumen, vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten soll weiter gestärkt werden;

+ Ort der „kurzen Wege“:
  - Sicherung und Ausbau des ÖPNV und des Radwegenetzes, dadurch verbesserte Ausnutzung der Nähe zur Metropole Berlin und zum Mittelzentrum Bernau;

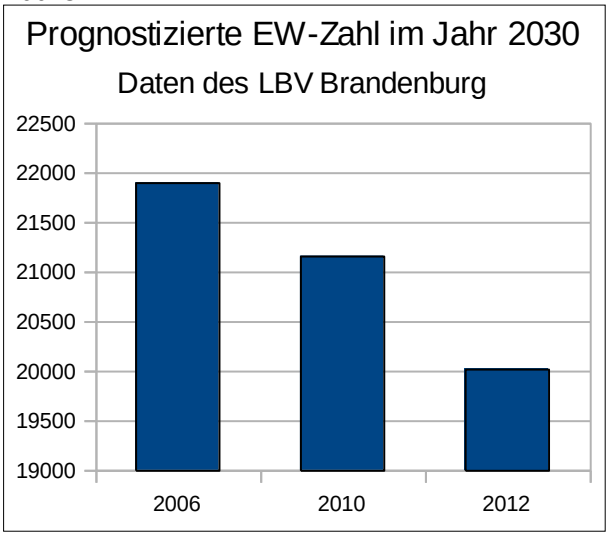
+ Sicherung der Funktionsmischung bzw. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Kultur- und Sport-einrichtungen:
  - Nutzungen, die keine Nutzungskonflikte - insbesondere mit dem Wohnen - erwarten lassen, sind in gewachsene und neu zu entwickelnde Wohnbereiche zu integrieren;

+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung:
  - Umgebungsschutz;
  - Sicherung und Verbesserung der Erreichbarkeit insbesondere bei Notfällen;
  - Einbindung betreuter Wohnanlagen in die Siedlungsbereiche.

2. Bevölkerungsentwicklung

Um im Verfahren der Flächennutzungsplanung den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen sowie der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur einschätzen zu können, stellen Prognosedaten der Einwohnerentwicklung für den betrachteten Planungszeitraum eine wesentliche Grundlage dar. Diese Prognosen stellen jedoch keine unveränderlichen Fixdaten dar. Sie unterliegen ständiger Fortschreibung und Korrektur entsprechend tatsächlicher Entwicklungen. In den Prognosen (Bevölkerungsvorausschätzung) des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV), die im Verlaufe der letzten 10 Jahre herausgegeben wurden, wurde der erwartete Bevölkerungszuwachs in der Gemeinde Panketal sukzessive nach unten korrigiert.
Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Prognosedaten zu den Prognosezeitpunkten Mai 2006, Mai 2010 und Mai 2012.

Abb. 3

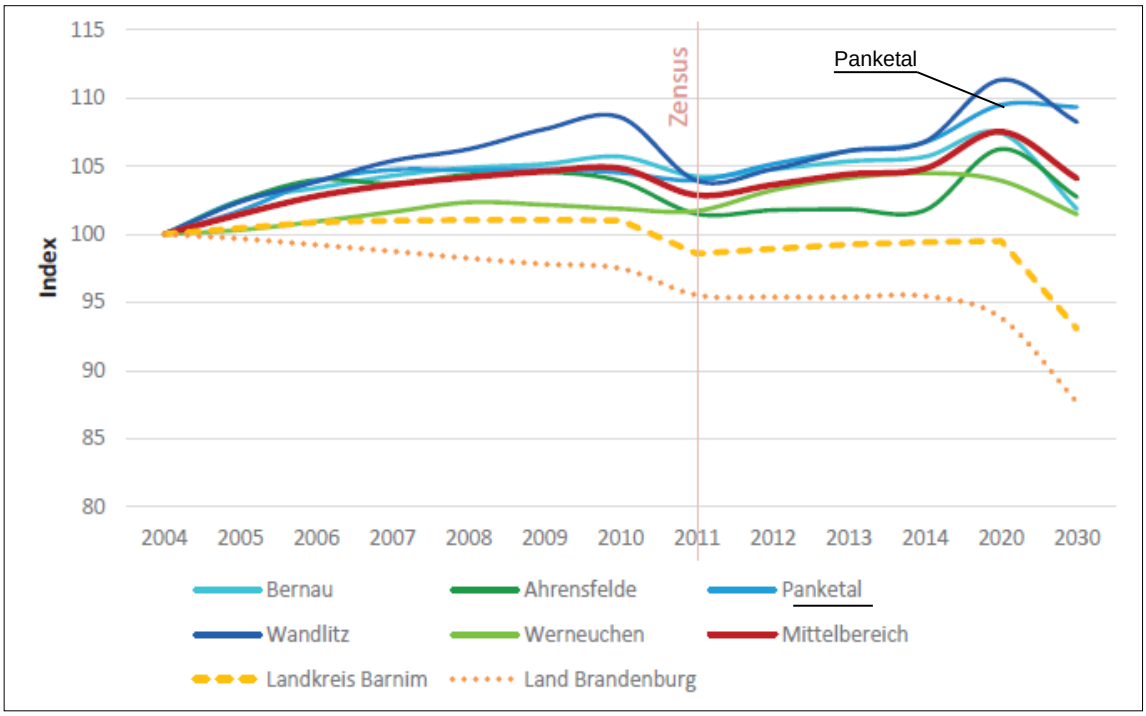


Innerhalb von 6 Jahren wurde der erwartete Einwohnerzuwachs um 43% reduziert. Das Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2013 (LBV Brandenburg) erwartete auf der Basis der Bevölkerungsprognose vom Mai 20102 im Zeitraum bis 2030 noch ein Bevölkerungswachstum von 4,6 %. Für den Zeitraum 2013 bis 2030 wurde im Dezember 2015 lediglich noch ein Bevölkerungswachstum von ca. 0,2% erwartet. [4]

Im Auftrag der beteiligten Kommunen des Mittelbereiches Bernau bei Berlin (Stadt Bernau bei Berlin, Gemeinde Ahrensfelde, Gemeinde Panketal, Gemeinde Wandlitz) wurde ein „Mittelbereichskonzept Bernau bei Berlin“ erarbeitet, das u.a. die vom Land Brandenburg komprimierten statistischen Daten erfasst, präzisiert und eine Bewertung der Standortrahmenbedingungen vornimmt. So wurde beim Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen des Mittelbereiches die Datenlage im Ergebnis des Zensus vom Mai 2011 berücksichtigt. Dem Mittelbereichskonzept Bernau bei Berlin (0ktober 2015)[5] ist die nachstehende Grafik entnommen.

4 „Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung 2013 bis 2030“, LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 31.12.2014
5 „Mittelbereichskonzept Bernau b. Berlin“ 10/2015

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung im Mittelbereich Bernau im Vergleich, 2004 bis 2030[6]



2.1. Prognose für das Land Brandenburg

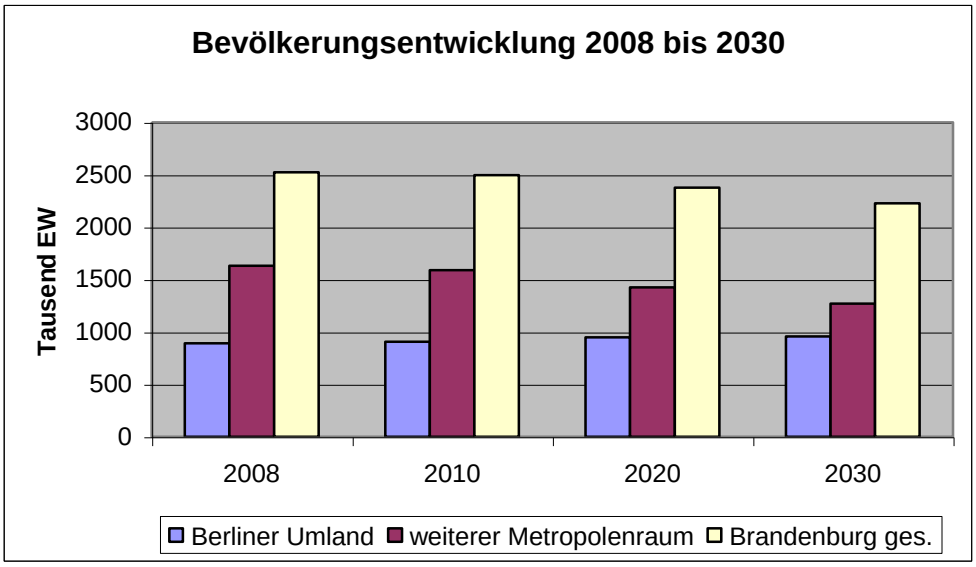


Abb. 5:

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird in den kommenden Jahrzehnten weiter rückläufig sein. Dabei ist, wie bereits in den Jahren seit 1990 zu beobachten, eine räumlich stark differenzierte Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Kennzeichnend dafür ist, dass die Wohnbevölkerung im Berliner Umland kontinuierlich wächst, während der weitere Metropolenraum Brandenburgs dramatisch Einwohner verliert. Das Berliner Umland profitiert dabei fast ausschließlich von seinem hohen positiven Wanderungssaldo. Nur so kann hier das in allen Landesteilen zu verzeichnende Geburtendefizit, das sich bis 2030 mindestens verdoppeln wird, ausgeglichen werden.

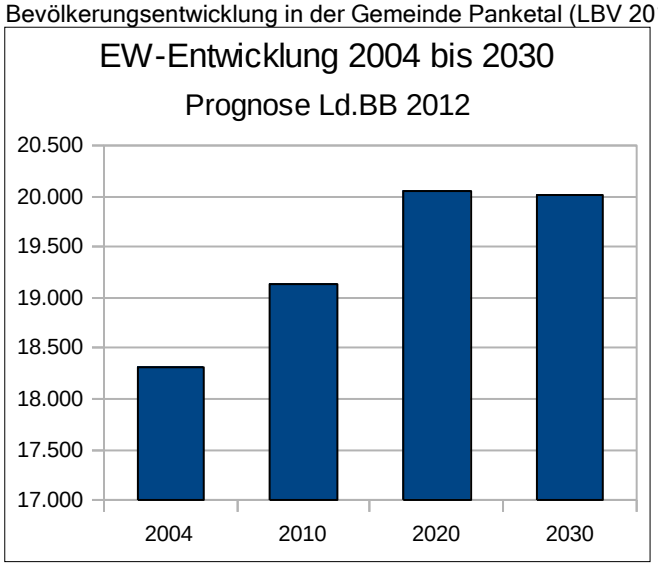
6 „Mittelbereichskonzept Bernau b. Berlin“ 10/2015, complan Kommunalberatung

2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Panketal

Die Gemeinde Panketal konnte in den Jahren vom Jahr 2000 bis einschließlich 2012 einen Bevölkerungszuwachs von ca. 20% verzeichnen. Damit gehört Panketal auch nach der Jahrtausendwende zu den am stärksten wachsenden Gemeinden des Landes Brandenburg.

Die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg geht während des Planungszeitraums des FNP weiter von einer positiven Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Panketal aus. Im Vergleich zur Einwohnerentwicklung der vergangenen 20 Jahre wird sich der Einwohnerzuwachs jedoch deutlich abschwächen. Zwischen 2020 und 2030 wird eine Stagnation der EW-Entwicklung auf hohem Niveau erwartet.
Es muss angemerkt werden, dass alle bisher veröffentlichten Prognosen des Landes Brandenburg bezüglich der statistischen Bevölkerungszahlen der Gemeinde Panketal von den vom Meldeamt der Gemeinde Panketal selbst erhobenen Daten abweichen. So lebten zum 31.12.2017 gemäß Melderegister der Gemeinde 20.700 EW (Prognose LBV für das Jahr 2020 lautet 20.168 EW !) in Panketal.

Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Panketal (LBV 2012)



Zur besseren Vergleichbarkeit der Daten und weiteren Präzisierung der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Panketal wird nachfolgend zusätzlich das Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin, April 2013 des LBV Brandenburg herangezogen.

Zum Basisstichtag 31.12.2010 lebten 19.132 Einwohner (EW) in der Gemeinde.

Einwohner (EW) in der Gemeinde Panketal:

Basisjahr 2010 :	19.132 EW		
2015	19.618 EW	(+)	2,0 % zu 2010
2020	20.044 EW	(+)	4,8 % zu 2010
2030	20.015 EW	(+)	4,6 % zu 2010

Das Einwohnermelderegister der Gemeinde Panketal verzeichnet zum Stichtag 30.06.2015 eine Einwohnerzahl von 20.149 EW und damit einen EW-Zuwachs von 5,3% zum Basisjahr 2010 an.

2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

Insbesondere um den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung etc.) aber auch die erforderliche Wohnungsstruktur einschätzen zu können und im Rahmen des Flächennutzungsplanes adäquate Flächen auszuweisen, ist neben den absoluten Zahlen der Einwohnerentwicklung die Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Einwohner (EW) unter 15 Jahren:

Basisjahr 2010 :	2.408 EW	
2020	2.152 EW	(-) 8,9 % zu 2010
2030	1.837 EW	(-) 23,7 % zu 2010

Einwohner (EW) von 15 bis unter 65 Jahre:

Basisjahr 2010 :	13.090 EW	
2020	12.575 EW	(-) 4,0 % zu 2010
2030	10.459 EW	(-) 20,0 % zu 2010

Einwohner (EW) 65 Jahre und älter:

Basisjahr 2010 :	3.634 EW	
2020	5.317 EW	(+) 46,3 % zu 2010
2030	7.720 EW	(+) 112,4 % zu 2010

Relative Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung 2004 bis 2030

Altersgruppe	2004	2010	2020	2030
0 - < 15 Jahre	12%	12,6%	10,8%	9,2%
15 - < 65 Jahre	74%	68,4%	62,7%	52,2%
65 J. und älter	14%	19,0%	26,5%	38,6%

Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtwohnbevölkerung

Das überproportionale Anwachsen der Altersgruppe „65 Jahre und älter“ ist neben der geringen Geburtenrate u.a. Folge der städtischen Suburbanisation in den 1990er Jahren.

Nachstehende Grafiken veranschaulichen die Veränderungen in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung von Panketal.

Abb. 7: Wohnbevölkerung - Altersstruktur 2010

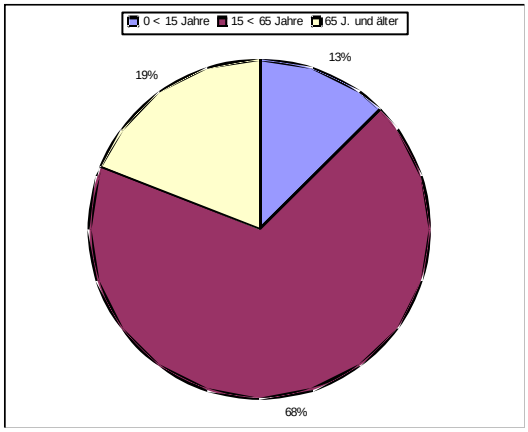


Abb. 8: Wohnbevölkerung - Altersstruktur 2020

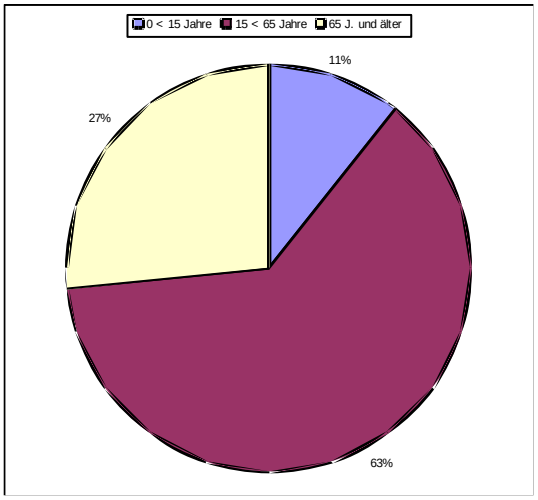
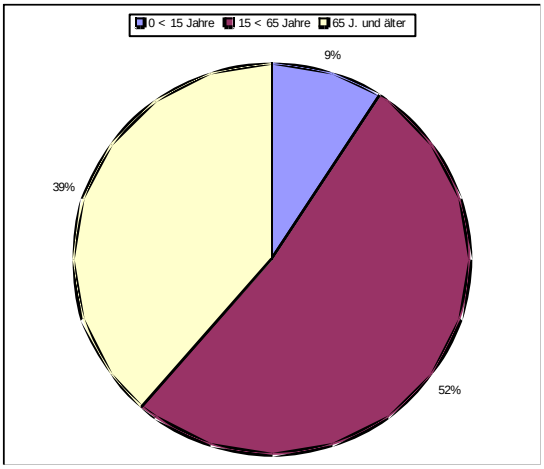


Abb. 9: Wohnbevölkerung - Altersstruktur 2030

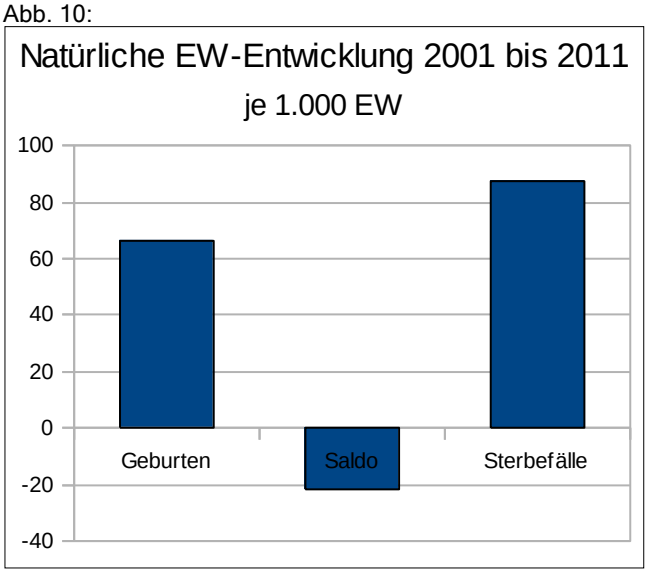


Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Aus der oben stehenden Grafiken ist ablesbar, dass trotz eines stabilen absoluten Bevölkerungswachstums eine zunehmende Überalterung der Wohnbevölkerung in den nächsten Jahren zu erwarten sein wird. Da die Geburtenzahlen im Durchschnitt seit 1990 regelmäßig unter dem Niveau der Sterbefälle liegen, erfolgt keine vollständige natürliche Reproduktion der Bevölkerung.
Dieser abnehmende Trend ist im gesamten Raum Berlin-Brandenburg erkennbar.
Die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg stellt fest, dass sich eine schnellere Angleichung an das Geburtenniveau der alten Länder abzeichnet als in früheren Prognosen angenommen wurde; die Geburtenhäufigkeit ebenso wie die Lebenserwartung der Frauen steigen nur langsam weiter an. „ Das Geburtenniveau von vor 1989 wird jedoch auch langfristig nicht wieder erreicht. Der Ersatz der Elterngeneration durch Geburten wird maximal zu zwei Dritteln gewährleistet, da statt der rechnerisch erforderlichen 2,13 Kinder pro Frau nur 1,39[7] Kinder geboren werden. Das niedrige Geburtenniveau der Vergangenheit bedeutet, dass weniger Menschen als potenzielle Eltern für die nächste Generation zur Verfügung stehen.“

In der Gemeinde Panketal konnten in den Jahren 2001 bis 2011 die Geburten nur zu 78,6% den Einwohnerverlust durch Sterbefälle ausgleichen.

Abb. 10:



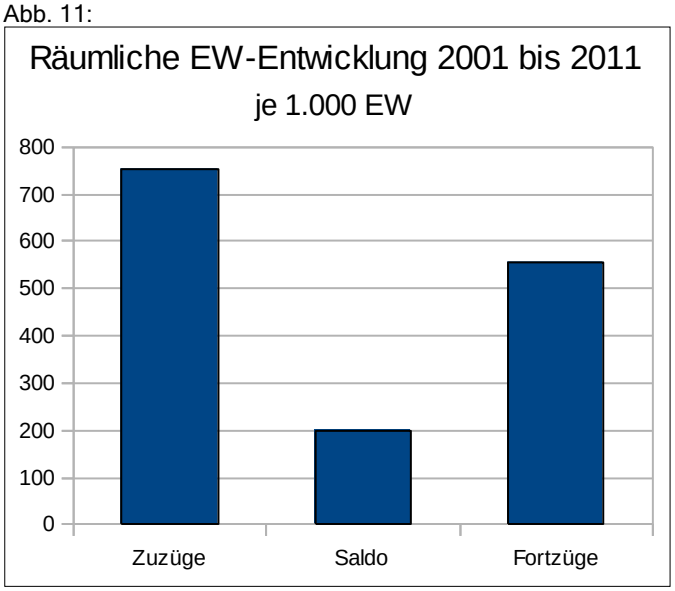
Räumliche Bevölkerungsentwicklung

Die kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen in der Gemeinde Panketal sind auf einen überdurchschnittlich hohen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen.
Von 1995 bis 2004 konnte die Gemeinde Zuzüge von (+) 15.808 EW verzeichnen.
Dem stehen Fortzüge von (-) 7.733 EW gegenüber.
Die Hauptwanderungsbewegungen erfolgten im gleichen Zeitraum von bzw. nach Berlin; 76% der Zuzüge kommen aus Berlin und 46% der Fortzüge erfolgen nach Berlin.

Im Zeitraum 2001 bis 2011 war ein Wanderungssaldo von (+) 3.626 EW zu verzeichnen.

7 nach Zensus

Abb. 11:



2.4. Alternative Prognosen

Mit dem Projekt „Wegweiser-Kommune“ stellt die Bertelsmann Stiftung allen Kommunen mit mehr als 5.000 EW ein vielfältiges Informationssystem zur Verfügung in dessen Fokus insbesondere die Politikfelder „Demografischer Wandel“, Finanzen, Bildung, soziale Lage und Integration stehen.
Auf der Grundlage der Gemeindebasisdaten (Quelle: Statistische Landesämter) wurde ein vielschichtiger Indikatorenpool zusammengestellt und ausgewertet.
Bereits im Rahmen des Projektes „Wegweiser Demographischer Wandel“ wurde ein Demographiebericht „Kommune Panketal“ veröffentlicht. Die darin enthaltene Prognose für die Bevölkerungsentwicklung von Panketal erwartete im Vergleich zur amtlichen Prognose des Statistischen Landesamtes Brandenburg einen etwa dreimal so hohen Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2030.

Die Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung datiert vom März 2015. Die Neuberechnung der Bevölkerungsvorausberechnung 2012 bis 2030 [8] geschah auf der Basis der amtlichen Fortschreibungsdaten, die um einen Korrekturfaktor (die Abweichung der Fortschreibungsdaten von den Zensusdaten[9]) verändert wurden.
Wie die Prognose des LBV Brandenburg geht die Prognose der Bertelsmann Stiftung ebenfalls von einer deutlichen Verringerung des Einwohnerzuwachses aus. Für den Zeitraum 2012 (nach Zensus) bis 2030 wird ein Einwohnerzuwachs von 6,6% prognostiziert. Bezogen auf das Basisjahr 2010 (für die Prognose des Landes Brandenburg, LBV BB: +4,6% EW 2010 bis 2030) bedeutet dies einen Einwohnerzuwachs von 7,2% bis 2030.

Bezüglich der relativen Veränderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung kommt man zu annähernd gleichen Aussagen.

Bertelsmann Stiftung (03/2015): Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Panketal 2012 bis 2030

8 Quelle: Informationen zum Zensus, www.wegweiser-kommune.de
9 Zensusdaten veröffentlicht am 31.05.2013, www.zensus2011.de

Einwohner (EW) in der Gemeinde Panketal:

*Basisjahr 2010 : 19.132 EW**

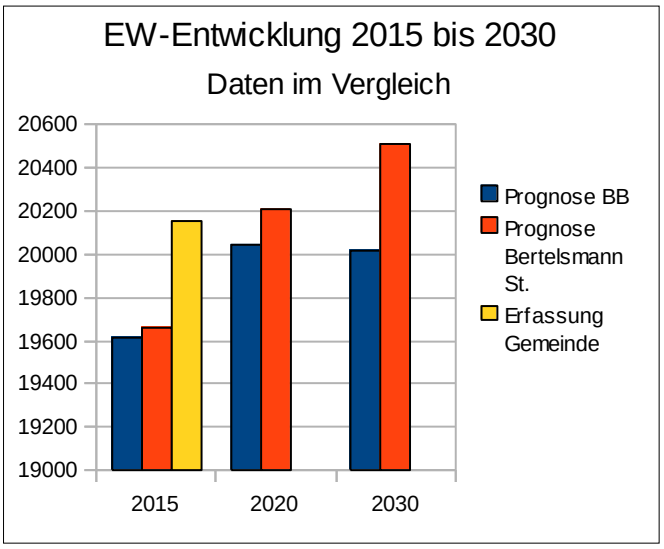
Basisjahr 2012 : 19.240 EW

2015	19.666 EW	(+)	2,2 % zu 2012 ;	*(+)*	*2,8 % zu 2010*
2020	20.210 EW	(+)	4,8 % zu 2012 ;	*(+)*	*5,6 % zu 2010*
2030	20.510 EW	(+)	6,6 % zu 2012 ;	*(+)*	*7,2 % zu 2010*

** Prognoseausgangswert für die Prognose des LBV Brandenburg 05/2012*

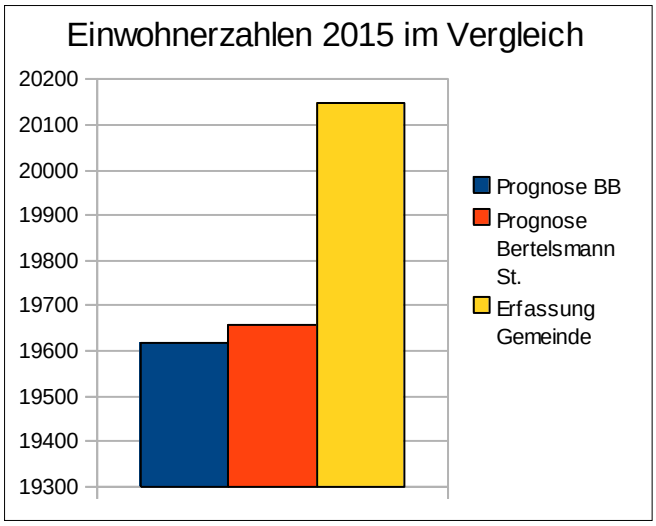
Bezogen auf das Jahr 2015 weichen sowohl die Prognosedaten der Bertelsmann Stiftung als auch des LBV Brandenburg von den real im Einwohnermelderegister der Gemeinde Panketal registrierten Einwohner mit Dauerwohnsitz zum Stichtag 30.06.2015 ab.

Abb. 12: Vergleich der Prognosedaten zur EW-Entwicklung 2015 bis 2030



Zum 30.06.2015 verzeichnete das Einwohnermelderegister der Gemeinde 20.149 EW mit Dauerwohnsitz in Panketal. Diese EW-Zahl liegt um 531 EW über dem Prognosewert des LBV Brandenburg bzw. 483 EW über dem Prognosewert der Bertelsmann Stiftung.
Die reale Progressionsrate des Einwohnerzuwachses bis zum Jahr 2015 liegt also deutlich über den statistischen Erwartungen.
Dieser Trend hat sich auch in den Jahren 2015 bis 2017 fortgesetzt.

Abb. 13:



Vergleich statistische Annahmen zur EW-Entwicklung 2015 bis 2030

	EW 2015	**EW-Zuwachs bis 2030**		**EW 2030**	**EW-Vorausberechnung auf Basis der unterschiedlichen Progressionsraten**
		absolut	%		
Prognose LBV Brandenburg	19618	387	2	20015	
Prognose Bertelsmann St.	19666	844	4,2	20510	
EW-Register Panketal	20149	403	2	20552	Szenario 1
		846	4,2	20995	Szenario 2

Für die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2030 sind demnach verschiedene Szenarien möglich.
Betrachtet man den Prognosezeitraum 2010 bis 2030 (zur Vergleichbarkeit mit der Bevölkerungsprognose des LBV Brandenburg) ergibt sich folgende statistische Annahme:

- in allen Szenarien wird der Prognosewert für den Zeitraum 2010 bis 2015 durch die real registrierte EW-Zahl der Gemeinde Panketal ersetzt;
- für den Zeitraum 2015 bis 2030 werden die prognostizierten prozentualen EW-Zuwachsenraten
  - im Szenario 1: (+) 2% entsprechend Prognose des LBV BB
  - im Szenario 2: (+) 4,2 % entsprechend Prognose der Bertelsmann Stiftung

  für die weitere Berechnung herangezogen.

EW-Zuwachs in der Gemeinde Panketal 2010 bis 2030:

Basisjahr 2010 : 19.132 EW

2030 20.552 EW (+) 7,4 % zu 2010; **Szenario 1: (+) 1.420 EW**
2030 20.995 EW (+) 9,7 % zu 2010; **Szenario 2: (+) 1.863 EW**

Zwischenzeitlich liegt mit der „Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030“ vom Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) aus dem Jahr 2018 eine aktualisierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung vor. Diese geht für die Gemeinde Panketal von einem Bevölkerungswachstum auf **20.917 EW im Jahr 2030** aus (+ 2,8% zu 2016). Für die weitere Ermittlung der Bauflächenbedarfe in der Gemeinde Panketal kann also das oben dargestellte **Szenario 2** der Bevölkerungsentwicklung herangezogen werden.

C Planung

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für soziale Einrichtungen
1.4.3. Sonderbauflächen für Kultur und Freizeit
1.4.2. Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Gemeinbedarfseinrichtungen
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr
2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.4. Rad-, Skater- und Wanderwege

2.2. Flächen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserbewirtschaftung
2.2.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung
2.2.2. Regenwasserbewirtschaftung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung

2.5. Immissionsschutz

2.6 Flächen für Abfallentsorgung

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.1.1. Sportflächen und Spielplätze
3.1.2. Friedhöfe
3.1.3. Parkanlagen
3.1.4. Kleingartenanlagen

3.2. Flächen für Landwirtschaft und Forsten
3.2.1. Flächen für Landwirtschaft
3.2.2. Flächen für Forstwirtschaft

4. Flächenbilanz

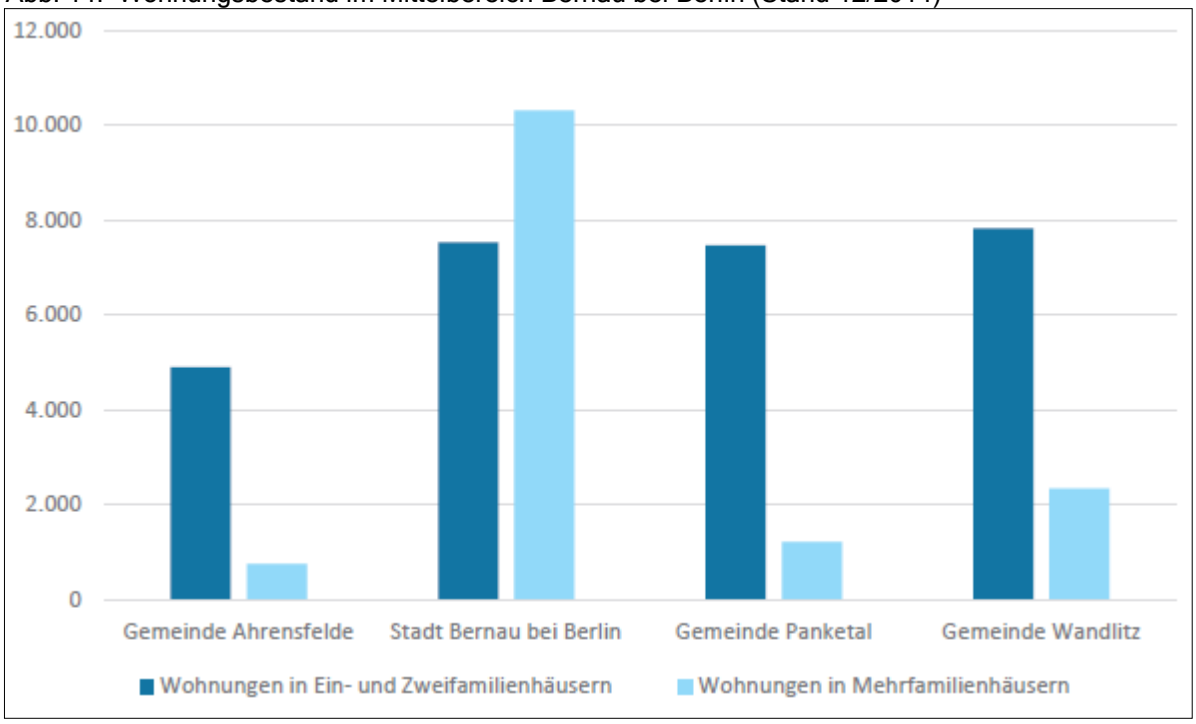
1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen

Die Gemeinde Panketal verfügt über einen Bestand an Wohnbauflächen von rund 773 ha. Mit einem Anteil von annähernd 90% der Gesamtbauflächen ist die Wohnnutzung die vorherrschende Nutzungsart in der Gemeinde Panketal.
Nur ca. 5% der Wohnbauflächen sind Mehrfamilienhausgebiete (Wohngebäude mit 3 und mehr WE) , diese konzentrieren sich hauptsächlich in den Bereichen um die S-Bahnhöfe Zepernick und Röntgental, den Dorfkernen Schwanebeck und Zepernick und Teilflächen von Bebauungsplangebieten (z.B. Buchenallee, Am Mühlenberg, Neu-Buch, Lindenberger Weg).
85,3% des Wohnungsbestandes von insgesamt 8.275 WE (Zensus 2011) sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.
Fast die Hälfte aller Wohnungen (48,8%) sind in den Jahren von 1996 bis einschließlich 2012 errichtet worden. Lediglich 14,2% der Wohnungen stammen aus der Zeit von 1949 bis 1990.
Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt mit rund 102 m² deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 90,1 m² (Barnim: 86,1 m²; Land BB: 83,3m²).

Abb. 14: Wohnungsbestand im Mittelbereich Bernau bei Berlin (Stand 12/2014)[10]



10 „Mittelbereichskonzept Bernau b. Berlin“, 10/2015, complan Kommunalberatung

1.1.2. Baulandpotenziale

1.1.2.1 Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten

Bei der Ermittlung der Verdichtungspotenziale innerhalb bestehender Wohngebiete wurden insbesondere minder- bzw. ungenutzte Grundstücke (überwiegend Gartengrundstücke) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile (Innenbereiche gemäß § 34 BauGB) herangezogen.
Darüber hinaus besteht ein Nachverdichtungspotenzial von bebauten Grundstücken (durch Grundstücksteilungen) auf großzügig dimensionierten Wohngrundstücken für eine zusätzliche Bebauung mit Einfamilienhäusern (Bauen in der 2. Reihe).
Zur Ermittlung der Flächenpotenziale im FNP-Entwurf mit Planstand 07/2014 wurden die Ergebnisse von Begehungen, Luftbilder und Katasterdaten im Basisjahr 2008 herangezogen. Durch fortschreitende Realisierung von Bebauungsplangebieten (teilweise Reduzierung von BP-Gebieten) standen zum Planstand 09/2018 bis 2030 rund 11,7 ha Bauflächenreserve weniger zur Verfügung.
Die Zahlen zum Verdichtungspotenzial der sonstigen Bestandsflächen können ebenfalls nur eine „Momentaufnahme“ des jeweiligen Zustandes wiedergeben.

Gemäß der Leitlinien für die Gemeindeentwicklung soll die Gemeinde Panketal den Charakter einer „Gartenstadt“, einer Gemeinde mit hohem Grünflächenanteil in den Siedlungsbereichen, erhalten und ausbauen.
Diesem Ziel entsprechend sind in der Plandarstellung des Entwurfes zum FNP ca. 36% der gesamten Wohnbauflächen der Gemeinde als Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil ($W/_{Grün}$) dargestellt. D.h. der Versiegelungsgrad auf den Wohngrundstücken in dieser Kategorie soll maximal 20% betragen (Grundflächenzahl -GRZ 0,2).
Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil sind vorrangig beidseitig der Gewässerläufe von Panke und Dranse (zum Schutz der Gewässer, Hochwasserschutz/Niederschlagswasserabläufe, Biotopverbände), innerhalb und zum Umgebungsschutz der Trinkwasserschutzzonen I und II sowie in Siedlungen und Siedlungsrandlagen mit im Bestand vorhandenem durchschnittlich geringen Versiegelungsgrad der Wohngrundstücke dargestellt. Die gewählten Flächenabgrenzungen sind im Flächennutzungsplan nicht flurstücksscharf; es resultieren aus der Darstellung keine Eingriffe in Bestandsrechte. Auch sind die Grundstücke innerhalb der dargestellten Nutzungskategorie bezüglich der vorhandenen baulichen Dichte nicht homogen. Die Darstellung von Wohnbauflächen mit erhöhtem Grünflächenanteil im Flächennutzungsplan gibt der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit jedoch die Möglichkeit, im Wege einer verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln) die zulässige Flächenversiegelung zu begrenzen und einen hohen Freiflächenanteil im Siedlungsgebiet zu sichern.
Unter Berücksichtigung vorgenannter Kriterien wird innerhalb der Bestandsflächen, dieser Kategorie von einem Verdichtungspotenzial von lediglich ca. 3% ausgegangen.

Innerhalb der Wohnbauflächen im Bestand, die nicht der Begrenzung der baulichen Nutzung zugunsten eines erhöhten Grünflächenanteils unterliegen (-W- Wohnbauflächen bis GRZ 0,4 gemäß BauNVO) kann ein Verdichtungspotenzial von ca. 10% angenommen werden.
Das Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender Wohnbauflächen ergibt sich nachfolgend aus (gerundete Werte)

W ⇨	500 ha x 0,10 = 50,0 ha
$W/_{Grün}$ ⇨	289 ha x 0,03 = 8,7 ha

Weiter besteht die Annahme, dass von diesem Flächenpotenzial etwa 40% = 23,6 ha (ca. 59 ha x 0,4) im Planungszeitraum bis 2030 in Anspruch genommen werden.
Das Bauflächenpotenzial aus Verdichtung bestehender Wohnbauflächen liegt damit im Planungszeitraum **bis 2030** bei **ca. 24 ha**.

1.1.2.2 Baulandreserven in Bebauungsplänen

Bei den Baulandreserven in Bebauungsplänen wird davon ausgegangen, dass diese planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen innerhalb des Planungshorizontes des FNP vollständig in Anspruch genommen werden.
In einigen Bebauungsplangebieten, für die keine konkrete Baulandreserve beziffert ist, befinden sich bisher unbebaute Restflächen, deren Größe sich durch ständigen Zugriff laufend verändert; diese Baulandreserven sind im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gemäß 1.1.2.1 berücksichtigt.

Der größte Teil der Baulandreserven befindet sich in den Bebauungsplangebieten „Neu-Buch“ und „Pfingstbergsiedlung“. Zur Reaktivierung dieser Bauflächenreserven wurden/werden für beide genannten Standorte Bebauungspläne über Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne aufgestellt (Pfingstberg, BP „Oderstraße/Neckarstraße“ rechtsgültig; Neu Buch, BP „Eichenring“ , nur Aufstellungsbeschluss).
Die Wohnbaulandreserve beträgt insgesamt ca. **9,2 ha.**

Zusammengefasst betragen die Bauflächenpotenziale und -reserven in Bestandsgebieten und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ca. 33,2 ha.

1.1.3. Annahmen zum Flächenbedarf

Da die durchschnittliche Wohnungsgröße und damit auch die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner (44 m²Wfl./EW) deutlich überdurchschnittlich sind, lässt sich hier statistisch kein Erweiterungsbedarf für die ortsansässige Wohnbevölkerung ableiten.
(Bei der weiteren statistischen Berechnung wird ein Durchschnittswert von 100 m²Wfl./WE angesetzt.)
Allein in den Jahren 1995 bis 2005 erfolgten insgesamt 3.632 Baufertigstellungen von Wohnungen, diese überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern. D.h. von 1995 bis 2005 wurden je 1.000 Einwohner 328 Wohnungen fertiggestellt.

Nach Angaben des LBV wurden in der Gemeinde Panketal von 1992 bis 2010 je 1.000 Einwohner 285,2 Baufertigstellungen von Wohnungen gemeldet.

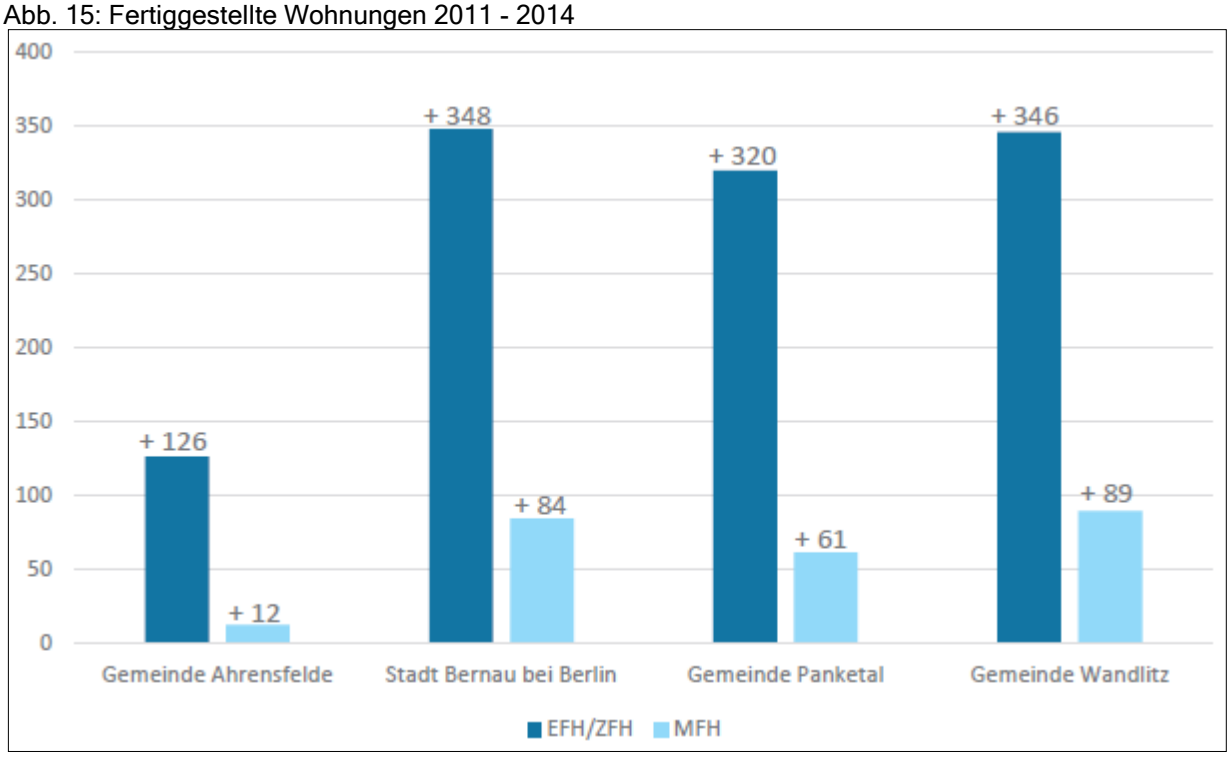
Fast jeder dritte Panketaler wohnt also in einer Wohnung, die jünger als 15 Jahre ist. Der **Ersatzbedarf** für Wohnungsabgänge durch Abriss und Zweckentfremdung bis zum Jahr 2030 wird mit maximal **5%** des Wohnungsbestandes angenommen. Zur Berechnung des Ersatzbedarfs wird als Ausgangswert der Wohnungsbestand gemäß „Zensus 2011“ angesetzt. Für jüngere Baufertigstellungen wird kein Ersatzbedarf im Planungszeitraum angenommen.

Erfahrungsgemäß wird etwa die Hälfte der Ersatzneubauten nicht an gleicher Stelle errichtet, sondern es erfolgt eine Flächeninanspruchnahme an einem anderem Standort.

8.275 WE x 0,05	= 414 WE	Ersatz-Bedarf an Wohnungen

Für Baufertigstellungen von Wohnungen in den Jahren 2011 bis 2014 ist nachstehende Grafik dem Mittelbereichskonzept Bernau bei Berlin[11] entnommen.

Abb. 15: Fertiggestellte Wohnungen 2011 - 2014



Der Hauptanteil des Flächenbedarfs an Wohnbauflächen resultiert aus dem prognostizierten **Einwohnerzuwachs** von 2015 bis 2030.

Szenario 1:

403 EW	x 40 m²Wfl.	=	16.120 m²	Bedarf Wohnfläche
16.120 m²	: 100 m²/WE	=	161 WE	Bedarf an Wohnungen

Szenario 2:

846 EW	x 40 m²Wfl.	=	33.840 m²	Bedarf Wohnfläche
33.840 m²	: 100 m²/WE	=	339 WE	Bedarf an Wohnungen

Insgesamt ergibt sich ein **Wohnungsbedarf im Planungszeitraum** aus

- Ersatzbedarf aus Abrissen/Umnutzung 414 WE
- aus Einwohnerzuwächsen von 161 WE (Szenario 1) bzw. 339 WE (Szenario 2)

Gesamt: 575 WE bis 753 WE

11 Complan Kommunalberatung 10/2015

Parallel zur sinkenden Progressivität der Einwohnerentwicklung muss in den nächsten Jahren davon ausgegangen werden, dass auch die Dynamik des Wohnungsneubaus nicht mehr das Niveau der letzten 2 Jahrzehnte erreichen wird.

Nachdem im Jahre 2004 im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Barnim ein *fast vollständiges Erliegen des Geschosswohnungsbaus im gesamten Kreisgebiet* und ein Sinken der Nachfrage *nach Grund- und Wohneigentum aufgrund der Lage am Arbeitsmarkt und zunehmender Sättigung* festgestellt wurde, nimmt der Druck auf das Wohneigentum seit 2010 erneut zu.
Eine wesentliche Ursache dafür liegt zweifellos in der Niedrigzinspolitik in Europa begründet.
Die Veränderung in der Alterstruktur der Wohnbevölkerung lässt auch die Nachfrage nach kleinteiliger Mehrfamilienhausbebauung und alternativen Wohnformen ansteigen.

Aufgrund ihrer historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und ihrer Funktion als suburbaner Wohnort am Rand der Metropole Berlin wird der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Panketal dennoch auch zukünftig zu ca. 80 bis 90% durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern wird entsprechend mit einem Anteil von ca. 10 bis maximal 20% des Wohnungsbedarfs angenommen; dabei entspricht ein höherer Anteil Mehrfamilienhäuser unter sozialen und umweltpolitischen Aspekten den Leitlinien der Gemeinde. Eine Nachfrage nach mehrgeschossigen Wohnungsbau kann vernachlässigt werden.

Bei der Ermittlung des **Bauflächenbedarfs** aufgrund des Wohnungsbedarfes im Planungszeitraum wird von nachfolgend definierten allgemeinen Flächenbedarfen nach Bebauungsformen ausgegangen:

Bauweise	**Dichte**	**Bedarf Baufläche/WE [12]**
Freistehendes Einfamilienhaus 1999	12 WE / ha	833 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus 2004[13]	20 WE / ha	500 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus [14]	15 WE / ha	650 m² / WE
Doppel- / Reihenhaus	27 WE / ha	370 m² / WE
Mehrfamilienhäuser	59 WE / ha	169 m² / WE

Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Panketal bis 2030

auf der Grundlage der prognostizierten Entwicklung der Wohnbevölkerung (weitere Kriterien wie vor)

Bedarf	**Einfamilienhäuser EFH**		**Doppel-u.Reihenh. DH/RH**		**Mehrfamilienhäuser MFH**		**Gesamt**	
Anteil in %	65		15		20		**100**	
Szenario ⇨	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**	**2**	**1**	**2**
WE-Anzahl	374	490	86	113	115	150	**575**	**753**
Bauflächen m² / WE	650		370		169			
Wohnbauflächen ha	24,3	31,8	3,2	4,2	1,9	2,5	**29,4**	**38,5**

12 Quelle: „Erster Flächenbericht zum LEP eV“, April 2001, Gemeinsame Landesplanungsbeh. Berlin-Brandenburg

13 Quelle: „Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2004 für LK Barnim“, Juni 2005, Gutachterausschuss f. Grundstückswerte, LK Barnim

14 Mindestgrundstücksgröße zur Sicherung eines hohen Grünflächenanteils nach Maßgabe der Leitlinien der Gemeindeentwicklung

Der Vergleich zwischen den ermittelten **Bauflächenpotenzialen von 33,2 ha** und dem ermittelten **Bauflächenbedarf von 29,4 ha** (Szenario 1) **bis 38,5 ha** (Szenario 2) zeigt, dass im Planungszeitraum rechnerisch bis zu **5,3 ha** neue Bauflächen ausgewiesen werden müssen, um in beiden Szenarien den vorhersehbaren Bedarf an Wohnbauflächen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes bis 2030 abzudecken.

1.1.4. Qualitativer Wohnungsbedarf

Der qualitative Wohnungsbedarf in der Gemeinde Panketal bis zum Jahr 2030 resultiert im Wesentlichen aus der zu erwartenden demografischen Entwicklung.
Folgende Faktoren sind dabei maßgebend:

1. aufgrund des Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind Einwohnerzuwächse ausschließlich aus Zuzügen zu gewinnen;
2. Veränderungen der Altersstruktur der Wohnbevölkerung mit überproportionaler Steigerung des Anteils der Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre;
3. steigende Ansprüche an die allgemeine Qualität der Wohnverhältnisse z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnumfeld;
4. Veränderungen in der Haushaltsstruktur.

Nach den enormen quantitativen Zuwachsraten bezüglich Einwohner und Wohnraum in den 1990er und frühen 2000er Jahren ist nunmehr eine gewisse Konsolidierung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. Es besteht nicht mehr die Notwendigkeit einem „Wohnraummangel“ zu begegnen, vielmehr begründet sich die Nachfrage aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, die Familiengründung und Eigentumsbildung maßgeblich beeinflusst.
Die Begründung von Wohneigentum wird sich weiter fortsetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Generationenwechsels der Eigentümer/Nutzer des Wohnungsbestandes, die Begründung von Wohneigentum durch zuziehende Bevölkerung nicht mehr ausschließlich durch Neubau sondern insbesondere über den Erwerb von Bestandsimmobilien realisiert werden kann. Der Trend zum Einfamilienhaus und höherwertigen Häusern und Wohnungen bleibt ungebrochen.
Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum wird steigen. Der Nachfrage entsprechend sollte ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen wie günstig geschnittene kleinere Wohnungen, Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Service und betreutes Wohnen vorgehalten werden.

1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

Von 1990 bis 2015 sind in der Gemeinde Panketal Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne über Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 130 ha (Bruttobauland) aufgestellt worden. Etwa 92,5% dieser planungsrechtlich verbindlich gesicherten Wohnbauflächen sind bisher baulich in Anspruch genommen worden. Die bebaute Siedlungsfläche in der Gemeinde vergrößerte sich dadurch um ca. 13%. Diese Vergrößerung der Siedlungsfläche war die Grundlage für das überproportionale Wachstum der Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum.

Mit 747 EW/km² weist die Gemeinde Panketal die höchste Bevölkerungsdichte im Mittelbereich Bernau, zu dem neben der Stadt Bernau bei Berlin die Gemeinden

Ahrensfelde, Wandlitz und die Stadt Werneuchen zählen, auf. Auf nur 5,5% der Fläche des gesamten Mittelbereiches Bernau leben 19,7% der Einwohner.[15]

Die Leitlinien für die Gemeindeentwicklung geben die Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung im Planungszeitraum des FNP vor:

- Weiterer Ausbau der Gemeinde Panketal zu einem attraktiven Wohnort in der Nachbarschaft zu Berlin
- Die Gemeinde im Landschaftsraum – Panketal als „Gartenstadt“

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei auf der qualitativen Verbesserung der Gemeindefunktionen. Da nach den überproportionalen Bauflächen- und Einwohnerzuwächsen der vergangenen Jahre eine Konsolidierung eingetreten ist, besteht für den Planungszeitraum kein akuter Handlungsdruck für großflächige Ausweisungen von Wohnbauflächen.

Geplante Wohnbauflächen aus Flächenreserven der Bebauungspläne (**WA**):

Ortsteil Standort	Größe ha	Bemerkungen
Pfingstbergsiedlung Zepernick	ca. 1,0 ca. 2,0	BP Nr. 6 „Pfingstbergsiedlung Zepernick“ BP Nr. 24 P „Oderstr./Neckarstr.“ (Plangebiet war Teil des BP „Pfingstbergsiedlung ...“)
Zepernick, Birkenwäldchen	ca. 1,2	Reserve aus BP „Birkenwäldchen“
Schwanebeck, Neu Buch	ca. 1,0 ca. 4,0	Baulandreserve BP „Neu Buch“ BP „Eichenring Schwanebeck“ (Aufstellungsbeschluss; Plangebiet war Teil des BP „Neu Buch“)
Gesamt	**9,2**	

Geplante Wohnbauflächen (**WA**) aus weiteren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen:

Ortsteil Standort	Größe ha	Bemerkungen
Zepernick, Am Hobrechtsweg	ca. 1,0	BP nur Aufstellungsbeschluss
Schwanebeck, Rigistraße	ca. 2,0	Aufstellungsbeschluss BP „Rigistraße III“, Umnutzung Wochendhausgebiet
Gesamt	**3,0**	

Geplante Wohnbauflächen ohne Bebauungsplan (**W**):

Ortsteil Standort	Größe ha	Bemerkungen
Andreas-Hofer-Straße	ca. 1,0	Umnutzung Wochendhausgebiet
Hobrechtsfelde	ca. 0,25 ca. 0,25	Abrundung Ortseingang Lückenschließung
Gesamt	**1,5**	

15 „Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin“, LBV Brandenburg 2013

Der Vergleich der Bauflächenpotenziale (gesamt ca. 33,2 ha aus BP/ Baulandreserven und Nachverdichtung im Bestand) mit dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf (rechnerisch ca. 29,4 ha bis maximal 38,5 ha) in Kapitel 1.1.3. zeigt, dass im Szenario 1 eine 100%ige Bedarfsabdeckung vorliegt.

Im Szenario 2 besteht Fehlbedarf von 5,3 ha. Dieser rechnerische Fehlbedarf wird durch geplante Bauflächen mit Aufstellungsbeschlüssen für Bebauungspläne und Ergänzungsflächen ohne Bebauungsplan (kleinteilige Siedlungsabrundungen, Lückenschließungen, Umnutzung Wochendhausgebiet) nicht vollständig abgedeckt. Es besteht ein rechnerischer Fehlbedarf von (-) 0,8 ha. Dies entspricht dem durchschnittlichen Bauflächenbedarf von 12 bis 16 Einfamilienhäusern. Unter der Annahme, dass im Planungszeitraum eine um 2% höhere Inanspruchnahme des Verdichtungspotenzials (von 40 auf 42 %, vgl. Kap. 1.1.2.1) erfolgt, kann der Fehlbedarf vernachlässigt werden.

Die Darstellung der geplanten Wohnbauflächen in der Planzeichnung:
Planzeichen **WA** (mit B-Plan „Baugebiete“) bzw. **W** (ohne B-Plan „Bauflächen“) *jeweils im weißen Kreis* in einer Farbfläche -rot-.

Die Darstellung geplanter und auf der Grundlage von Bebauungsplänen zwischenzeitlich realisierter Wohnbauflächen/Wohngebiete in der Planzeichnung:
Planzeichen **WA** *ohne weißen Kreis* in einer Farbfläche -rot-.

Reduzierung geplanter (Wohn-)bauflächen gegenüber Teil-Flächennutzungspläne der Ortsteile - entlastende Darstellung gesamt 14 ha; siehe Anlage **A 2.3**

Die nachstehende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht über alle in der Planzeichnung dargestellten Wohnbauflächen.

Zusammenfassung :

Wohnbauflächen- Bestand		**774,5 ha**
davon Verdichtungspotenzial	24,0 ha	
Wohnbauflächen-Planung		**13,7 ha**
davon Reserven aus BP	9,2 ha	
Neuausweisung: Umnutzung Ersteingriff	 3,0 ha 1,5 ha	
Potenziale u. Planung gesamt	**37,7 ha**	
Bestand+Planung Dargestellte Wohnbauflächen gesamt		**788,2 ha**

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen

Die Gemeinde Panketal verfügt über einen Bestand an gemischten Bauflächen von ca. 41,6 ha. Gemischte Bauflächen nehmen nur etwa 4,5% der besiedelten Gemeindefläche ein. Sie umfassen im Wesentlichen die in historischer Funktionsmischung gewachsenen Dorfkerne von Schwanebeck und Zepernick.
Die zwischen der BAB 11 und der L 200 gelegenen Siedlungen Albrechtsgelände und Börnicker Weg sind aus einer Gemengelage von Landwirtschaft, Kleingewerbe, Wohnen und Wochenendnutzung entstanden. In früheren Planentwürfen waren direkt an die östlich verlaufende BAB 11 angrenzende Bereiche als Grünflächen (Pufferflächen zur Autobahn hin) dargestellt. Nach Fertigstellung der Lärmschutzwälle entlang der Autobahn erfolgte eine sukzessive Verdichtung des baulichen Bestandes, so dass die gesamte Siedlungsfläche dem Bestand gemischter Bauflächen zugeordnet wird. Vorhandene Baulücken sind Bestandsverdichtungen im Sinne des § 34 BauGB.
Eine weitere im Bestand vorhandene, aber minder genutzte gemischte Baufläche befindet sich am Friedrichshof. Insgesamt nehmen die 3 letztgenannten Siedlungen eine Fläche von ca. 8,9 ha ein.

1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

Die oben beschriebenen gemischten Bauflächen sind in ihrem Bestand in der Planzeichnung mit dem Planzeichen M in einer Farbfläche – braun/mittel – dargestellt.
Die konkret vorhandenen Nutzungen, die insbesondere im Dorfkern von Zepernick u.a. zentrale Versorgungsfunktionen wie Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe, Apotheke und Arztpraxen beinhalten, sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Das Entwicklungspotenzial der gemischten Bauflächen bezüglich einer anteiligen zulässigen Wohnnutzung liegt bei etwa 5%. Damit könnten ca. 2 ha der Baufläche (aus Bestand und Planung) einer ergänzenden Wohnnutzung bereit gestellt werden.

Es sind keine neuen gemischten Bauflächen geplant.

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen

Im Gemeindegebiet von Panketal ist im Bestand das Gewerbegebiet Gehrenberge dargestellt. Dieses Gewerbegebiet war durch sukzessive Ansiedlung auf einer Fläche von ca. 2,5 ha östlich der Zepernicker Straße/Waldstraße entstanden und wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Gehrenberge“ um ca. 2,8 ha erweitert. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt **ca. 5,3 ha.**

Zwischen dem nördlichen Ende des Gewerbegebietes und der südlichen Wohnbebauung an der Emdener Straße befindet sich in der Waldstraße auf einer Fläche von ca. 1 ha eine gewerbliche Fahrzeugverwertung. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen „Wohnen“ ist diese gewerbliche Nutzung als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Im gesamten Siedlungsgebiet, insbesondere innerhalb der gemischten Bauflächen, befinden sich gewerbliche Betriebe und Einrichtungen, die im Regelfall auch innerhalb von Misch- bzw. Wohnbauflächen zulässig sind, da sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

Das auf Grundlage eines Bebauungsplanes in den letzten Jahren entstandene Gewerbegebiet Gehrenberge weist einen hohen Auslastungsgrad auf. Darüber hinaus besteht eine Bedarf an weiteren gewerblichen Bauflächen für kleine und mittlere ortsansässige Gewerbebetriebe. Aufgrund der Erschließungsgunst, der großen Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen und der Vorprägung durch das bestehende Gewerbegebiet wird eine südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Gehrenberge um ca. **2 ha** geplant.

Die gewerblichen Bauflächen sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen **G** für die Altbestandsflächen, **GE** für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. geplante Flächen *mit weißem Kreis* jeweils auf grauer Farbfläche bzw. dargestellt.

Der Standort der Fahrzeugverwertung in der Waldstraße ist als private Freifläche dargestellt. Der im notwendigen Immissionsschutz begründete Konflikt zwischen der konkreten gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung lässt sich langfristig nur durch Verlagerung der gewerblichen Nutzung auflösen. Damit folgt die Darstellung in der Planzeichnung der Darstellung im (Teil-) Flächennutzungsplan des Ortsteils Schwanebeck, der hier ebenfalls eine Freifläche als Puffer zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vorsah.

Die Gemeinde Panketal weist als suburbaner Wohnort in direkter Nachbarschaft zur Metropole Berlin ein negatives Pendlersaldo auf. Nahezu 75% der Arbeitspendler pendeln nach Berlin. D.h., dass der Hauptanteil der Steuereinnahmekraft außerhalb von Panketal erarbeitet wird.

Für großflächige Gewerbeansiedlungen stehen im Mittelzentrum Bernau in räumlicher Nähe zur Gemeinde Panketal ca. 90 bis 100 ha freier Gewerbeflächen für Ansiedlungen zur Verfügung (u.a. Gewerbegebiet Pappelallee im Ortsteil Schönow und Gewerbegebiet Rehberge, beide an der BAB 11 gelegen).

1.4. Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan unterscheidet sich insofern von der Darstellung anderer baulicher Nutzungen, als die allgemeine Art der Nutzung „**S** für Sonderbaufläche“ nicht ausreicht, um die tatsächliche Funktion und Zweckbestimmung ausreichend konkret zu definieren.

Die BauNVO unterscheidet zunächst

- **Sondergebiete, die der Erholung dienen** gemäß § 10 BauNVO
  z.B. Wochendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete u.ä.
  und
- **sonstige Sondergebiete** gemäß § 11 BauNVO;
  diese decken ein breites Nutzungsspektrum von Flächennutzungen ab, die sich nach ihrer Eigenart von anderen Nutzungen gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Infrage kommen insbesondere Flächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Hochschulgebiete, Hafengebiete, Klinikgebiete, Gebiete für den Fremdenverkehr und den Tourismus, Gebiete für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien u.s.w.. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Daraus folgt die Notwendigkeit, Sonderbauflächen immer mit der konkret geplanten bzw. zulässigen Nutzung zu bezeichnen und darzustellen. In der Planzeichnung sind daher Sonderbauflächen mit dem Planzeichen **S**/+ Einschrieb und Sondergebiet mit dem Planzeichen **SO**/+ Einschrieb (auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes) jeweils in Farbflächen – Orange – dargestellt. Geplante Flächen, nicht Bestandsflächen, erhalten ein Planzeichen *im weißen Kreis*.

Tabelle: Übersicht Sonderbauflächen Bestand und Planung

Nr.	Sonderbaufläche	Realnutzung	Planung	Fläche in ha Bestand/Planung
	Handel			**6,1 /+ 5,7**
1	Am Amtshaus	**SO** / Handel	**SO** / Handel	0,7 / 0
2	Bernauer Str./Händelstr.	**SO** / Handel	**SO** / Handel	0,9 / 0
3	Bucher Ch. / Neue Kärntner Str.	**SO** / Handel	**SO** / Handel	2,2 / 0
4	Schwanebeck, Gartencenter Holland	**SO** / Handel Lw	**SO** / Handel+Freizeit	2,3 /+ 5,7
	Soziale Einrichtungen			**1,9 / 0**
5	Schönerlinder Str., Seniorenheim	**SO** / soziale Einr.	**SO** / soziale Einr.	1,9 / 0
	Kultur u. Freizeit			**4,3 /+ 3,5***
6	Gutshof Hobrechtsfelde	**S** / Kultur+Freizeit Lw	**S** / Kultur+Freizeit	4,3 /+ 3,5*
	Wochenendhausgebiete			**14,0 /- 3,0**
7	Neu Schwanebeck	**S** / Wochenendhausgebiet	**S** / Wochenendhausgebiet	7,6 / 0
8	Am Berg / Johannesweg	**S** / Wochenendhausgebiet	**S** / Wochenendhausgebiet	1,9 / 0
9	Friedrichshof	**S** / Wochenendhausgebiet	**S** / Wochenendhausgebiet	1,5 / 0
10	Andreas-Hofer-Straße	**S** / Wochenendhausgebiet	**W** / durchgrünt	1,0 /- 1,0
11	Kolonie Alpenberge, nördliche Rigistr.	**S** / Wochenendhausgebiet	**W**	2,0 /- 2,0
	Bestandsflächen gesamt:			**26,3 ha**
	Flächenzuwachs/Planung:			**+ 6,2 ha**

*Flächenreserve aus landwirtschaftlicher Konversionsfläche

1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel

Bestand

In der Gemeinde Panketal waren entsprechend der Einzelhandelsanalyse 2010 (Daten: 31.12.2010) des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) insgesamt 13.833 m² Verkaufsfläche/Vfl vorhanden. Etwa 35% dieser Gesamtverkaufsfläche konzentrieren sich innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Sondergebiete SO/Handel.
Durch Realisierung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an der Bernauer Straße/ Händelstraße und der Erweiterung des Versorgungszentrums an der Bucher Chaussee vergrößerte sich die Gesamtverkaufsfläche auf ca. 17.500 m².
Die Einzelhandelsanalyse führt als größten Einzelstandort das Gartencenter Holland in Schwanebeck an.

Alle Sondergebiete/Handel wurden auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung realisiert. Pro Kopf der Bevölkerung verfügt Panketal über ca. 0,87 m² Vfl./EW.

Planung

Tab. Nr. 4 : Das Gartencenter Holland in Schwanebeck plant bereits seit längerer Zeit eine Erweiterung und funktionelle Ergänzung über die Einzelhandelsfunktion hinaus. Der „Erlebnishof Schwanebeck“ soll als Kombination aus Handel und Freizeitangeboten die Attraktivität des Standortes erhöhen.
Nach Reduzierung der Verkaufsflächen insgesamt auf die bauordnungsrechtlich genehmigte Gesamtfläche bei gleichzeitigem Moratorium für zentrenrelevante Sortimente und in Verbindung mit einem Verbot für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen in den Sondergebieten „Bauernmarkt“ und „Freizeitmarkt“ konnte eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung hergestellt werden. Die daraus resultierenden planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechen dem Entwicklungs ziel der Gemeinde, das den Schwerpunkt bei einer qualitativen und quantitativen Verbesserung vorhandener Standorte sieht:

Das „SO Ha (Gartenfachmarkt)“ mit der dort beabsichtigten Errichtung von Treibhäusern soll zur Versorgung der ansässigen und benachbarten Bevölkerung mit Gartenfachartikeln beitragen, da besonders in diesem ländlichen Bereich sowie in den größeren Kleingartenanlagen in der näheren Umgebung ein hoher Bedarf vorhanden ist. Es werden Arbeitsplätze erhalten und so der Arbeitsmarkt als auch die Wirtschaftskraft der Gemeinde gestärkt.
Das Sondergebiet „SO Ha (Gartenfachmarkt)“ dient ferner der Unterbringung eines Gartenfachmarktes und Gartenbaubetriebes. Daneben sind zulässig: Gastronomie, Baumschule, Spielflächen, Ausstellungsflächen, die der Nutzung dienenden Personal-, Büro- und Lagerräume. Im Sondergebiet „SO Ha (Gartenfachmarkt)“ sind max. 3.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Es sind nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie auf einer Verkaufsfläche von max. 10% zentrenrelevante Sortimente gemäß nachstehender Sortimentsliste zulässig.

Sortimentsliste für das SO Ha (Gartenfachmarkt):

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (auf max. VKF: 3000 m²)	***Zentrenrelevante Sortimente (auf max. 10 % der VKF)***
• *Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren[16]:*	• *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren*
Gewächshäuser, Gerätehäuschen, Baubuden, Garagen	
• *Bau- und Heimwerkerbedarf*	• *Keramische Erzeugnisse und Glaswaren*
• *Eisen- Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)*	• *Holz-, Kork, Flecht- und Korbwaren*
• *Wohnmöbel*	• *Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf*
• *Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut[1]:*	• *Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel*
Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde	
	• *Zoologischer Bedarf und lebende Tiere*
	• *Blumen, Pflanzen und Saatgut*

[1]: Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003

Die Errichtung des Bauernmarktes auf der südlich an den Gartenfachmarkt angrenzenden Fläche „SO Ha/F“ soll einem touristisch geprägten Einzelhandel und der Freizeitgestaltung dienen. In diesem Sondergebiet „SO Ha/F“ sind nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² zulässig.
Der geplante Freizeitmarkt mit Erlebnisbereich auf der vom Fließgraben durchzogenen Fläche „SO Ha/F“ soll vorrangig der Freizeitgestaltung dienen. Hier sollen eine markttypische Aufenthaltsqualität und Angebote zur Freizeitgestaltung für die ganze Familie ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen soll nicht großflächiger, touristisch geprägter Einzelhandel möglich sein. In Teilbereichen dieses „SO Ha/F“ sind nur nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.

Die Grundidee, einen Gartenfachmarkt durch Freizeit- bzw. Erlebnisangeboten zu ergänzen und insgesamt die Nutzungsattraktivität zu erhöhen, wird mit der Darstellung im FNP umgesetzt.

16

1.4.2. Sonderbauflächen für soziale Einrichtungen

Tab. Nr. 5 : Am Standort an der Schönerlinder Straße entstand Anfang der 1990er Jahre aus der vorhandenen Integrationseinrichtung zunächst ein Seniorenpflegeheim. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Wohnen am Naturpark Barnim“ entstanden weitere Pflege- und Betreuungseinrichtungen. Um diese Zweckbindung langfristig planungsrechtlich zu sichern, wurden die benötigten Flächen als SO/Soziale Einrichtungen festgesetzt und in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Weitere flächenrelevante Planungen für diese spezielle Nutzungsart bestehen nicht.

1.4.3. Sonderbauflächen für Kultur und Freizeit

Tab. Nr. 6 : Die Sonderbaufläche in Hobrechtsfelde umfasst im Wesentlichen den Gutshof des ehemaligen Berliner Stadtgutes Hobrechtsfelde. Nach wechselvoller Geschichte ist mit dem Waldweideprojekt wieder eine landwirtschaftliche Nutzung in Hobrechtsfelde ansässig, die viel zur Lebensfähigkeit des Ortsteiles beiträgt. Der Gutshof wird aber nicht in seiner gesamten Größe für die Landwirtschaft benötigt. Zwischenzeitlich besteht hier auch eine museale und kulturelle Nutzung, die auszubauen mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche befördert werden soll. Der Gutshof selbst und ein großer Teil der dörflichen Bebauung stehen unter Denkmalschutz. Die ihn umgebenden ehemaligen Rieselfelder bilden als Teil des Naturparks Barnim eine reizvolle landschaftliche Kulisse für sportliche Aktivitäten.

1.4.4. Sonderbauflächen für Wochenendhausgebiete

Die in der Tabelle unter Nr. 7 bis 11 genannten Standorte sind Wochenendhausgebiete im Bestand.

Planung

Tab. Nr. 7 : Neu Schwanebeck ist mit einer Bestandsfläche von ca. 7,6 ha das größte bestehende Wochenendhausgebiet in der Gemeinde. Die Splittersiedlung liegt inmitten der Feldfluren in großem Abstand zur Dorflage Schwanebeck und gehört nicht dem Gestaltungsraum Siedlung gemäß der Festlegung des LEP B-B an. Eine Umnutzung als Wohnbaufläche oder eine räumliche Erweiterung stünden daher im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Darüber hinaus befindet sich die Siedlung in unmittelbarer Nähe zu den BAB 10 und 11 und liegt im Immissionsbereich des Autobahndreiecks Barnim.

Tab. Nr. 8 : Das Wochenendhausgebiet Am Berg/Johannesweg liegt im Inneren des von der Birkholzer Straße, dem Kiesweg und der Straße Am Berg gebildeten Quartiers. Durch die Neubebauung am Kiesweg und die sukzessive Verdichtung Am Berg sind die für die Wochenenderholung zur Verfügung stehenden Flächen massiv reduziert worden. Durch den einzeiligen Anbau

an die genannten Gemeindestraßen wurde die Erschließungsgunst für eine dauerhafte Wohnnutzung in Anspruch genommen. Die Wege im Inneren des Quartiers sind für die Erschließung von Gartenparzellen dimensioniert. Sie entsprechen nicht den Anforderungen einer gesicherten Verkehrserschließung. Diese könnte nur durch eine Bodenneuordnung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes hergestellt werden. Einer weiteren planlosen Verdichtung der bestehenden Gemengelage soll entgegen gewirkt werden.
Die Darstellung in der Planzeichnung übernimmt die Darstellung aus dem (Teil-) FNP des Ortsteiles Schwanebeck unter Berücksichtigung des Bestandes.

Tab. Nr. 9 : Das Wochenendhausgebiet Friedrichshof ist um das ehemalige Vorwerk herum entstanden. Aufgrund der Immissionsbelastung aus Verkehrslärm der L 200 und der Lage im Freiraum erfolgt die Darstellung nur innerhalb des Bestandes.

Tab. Nr. 10+11 : Die Wochenendhausgebiete Kolonie Alpenberge an der Rigistraße und Andreas-Hofer-Straße werden aufgrund ihrer Lage im Siedlungsraum, der günstigen Erschließungsbedingungen und der baulichen Vorprägung als Wohnbauflächen dargestellt.

Insgesamt stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes ca. **32,5 ha** Sonderbauflächen dar.

1.5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

1.5.1. Bestand Gemeinbedarfseinrichtungen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Verwaltung und deren nachgeordnete Einrichtungen. Dazu zählen insbesondere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Kirchen, Feuerwehr, medizinische Einrichtungen, Einrichtungen der Senioren- und Behindertenbetreuung sowie Sport- und Spielanlagen mit geringem Grünflächenanteil bzw. großer städtebaulicher Bedeutung wie z.B. Hallenbäder u.ä.. Sport- und Spielanlagen in Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fallen nicht hierunter.
Die flächenhafte Darstellung ist erforderlich, wenn die Anlagen und Einrichtungen infolge größeren Flächenbedarfs bzw. zu erwartenden Immissionen besonderer Planung bedürfen.
In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf ab einer in Anspruch genommenen Flächengröße von 0,5 ha als Farbfläche – Karmin/mittel - dargestellt. Zur hinreichend konkreten Bezeichnung der Nutzung sind die jeweiligen Symbole für die konkreten Einrichtungen eingefügt. Kleinere Einrichtungen mit einer Flächeninanspruchnahme unter 0,5 ha fügen sich in der Regel in Bauflächen mit anderer vorherrschender Nutzung (z.B. Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen) ein; sie müssen nicht gesondert als Fläche dargestellt werden. Die Standorte innerhalb der Siedlungsgebiete sind mit dem jeweiligen Symbol markiert. Dies gilt für KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen, Sport- und Spielplätze, Feuerwehr und sonstige Einrichtungen.
Für die Darstellung bzw. Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf ist der Zweck entscheidend, nicht die Frage der Trägerschaft.

Einschließlich der in nachfolgender Tabelle aufgeführten Einrichtungen verfügt die Gemeinde Panketal über [17]

- Grundschule Zepernick (mit Hort), 4- bis 5-zügig
- Grundschule Schwanebeck, 2- bis 3-zügig
- Gesamtschule Zepernick, Sek I 4-zügig / Sek II 3-zügig
- Oberschule Schwanebeck, 2-zügig
- Grundschule an der Panke (mit Hort ca. 85 Schüler)
- Freies Gymnasium Zepernick, ca. 240 Schüler

In den kommunalen Schulen der Gemeinde werden ca. 72% ortsansässige und 28% nicht ortsansässige Schüler (hauptsächlich der weiterführenden Schulen) unterrichtet.

In den Kindertagesstätten und Horten wurden im Jahr 2010 insgesamt 1.380 (2017: 1.664 K.) Kinder im Alter von 0 bis ins Grundschulalter betreut; 5% der Kinder waren nicht in Panketal ansässig. Der Anteil der betreuten Kinder im Krippen- bzw. Vorschulalter beträgt 16,5% bzw. 32%.
Der Bedarf an KITA-Plätzen für Kinder im Vorschulalter (3 bis Schuleintritt) kann vollständig gedeckt werden.

17 Eigendaten Gemeinde Panketal

Tabelle: Flächen für Gemeinbedarf, Übersicht - Bestand und Planung

Nr.	Standort/Lage	Realnutzung, vorhandene Einrichtungen	Planung	Fläche in ha Bestand/Planung
	OT Zepernick			**7,6 / + 5,2**
1	Schönower Straße, Am Amtshaus	Gemeindeverwaltung: Amtshaus mit Bibliothek, Galerie, Arztpraxis, Kindertagesstätte	Sicherung des Bestandes	1,1 / 0
2	Dorfkern Schönower Str., Alt Zepernick, Neckarstr.	Ev. Kirchengemeinde Zepernick Pfarrkirche „St. Annen“, Gemeindehaus, Friedhof; Freiw. Feuerwehr; Kindertagesstätte	Sicherung des Bestandes	0,9 / 0
3	Schulstandort beidseitig der Schönerlinder Straße	Grundschule, Hort Gesamtschule, Schulsportanlagen, Mensa	Sicherung des Bestandes	5,0 / 0 (seit 2015 Erweiterung um 0,5 ha im Bestand)
4	Möserstraße/Straße der Jugend	Grundschule an der Panke	Sicherung des Bestandes	0,6 / 0
5	Elbestraße	Sonderbaufläche der HU Berlin	Vorhaltefläche soziale Einrtg.	0 / + 3,0
6	Straße der Jugend	Freizeit- und Sportfläche	Vorhaltefläche Sportanlagen	0 / + 2,2
	OT Schwanebeck			**5,65/ 0**
7	Schulstandort – Dorfstr. Schwanebeck	Grundschule, KITA+Hort, Oberschule, Schulsportanlagen	Sicherung des Bestandes, Ergänzung	4,95 / 0 (seit 2015 Erweiterung um 0,5 ha im Bestand)
8	Genfer Platz	Spiel- und Freizeitfläche	Sicherung des Bestandes	0,3 / 0
9	Humboldtstraße	KITA	Sicherung des Bestandes	0,4/0
	Bestandsflächen ges.:			**13,25ha**
	Flächenzuwachs/Plang.:			**+ 5,2 ha**

1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

Vorhalteflächen Elbestraße und Straße der Jugend

Entsprechend der Leitlinien für die Gemeindeentwicklung sollen insbesondere „weiche Standortfaktoren“ gestärkt werden, um auch zukünftig Panketal als „angenehmen Wohnort“ und kinderfreundliche Gemeinde darstellen zu können. Dazu gehört über die aktuelle Bedarfsdeckung hinaus, dass Vorsorge getroffen wird, um den Anforderungen aus der demographischen Entwicklung auch bezüglich der Bereitstellung von Flächen für soziale Einrichtungen und Sportanlagen gerecht werden zu können.
Der Standort an der Elbestraße mit einer Größe von ca. 3 ha zeichnet sich durch seine zentrale Lage, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und und die Möglichkeit der Umnutzung bisheriger Sonderflächen (HU Berlin, Agrarwissenschaften) aus.
Der Standort an der Straße der Jugend dient der Ergänzung der vorhandenen zentralen Sport- und Freizeitanlagen durch Bauflächen für weitere sportliche Einrichtungen. Für diese ergänzenden baulichen Nutzungen werden 2,2 ha Gemeinbedarfsfläche geplant.

Die Flächendarstellung in der Planzeichnung wurde aus der verbindlichen Bauleitplanung (BP Nr. 5P „Sport- und Spielpark Straße der Jugend“ 1. Änderung, in Aufstellung) übernommen.

Schulen, KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen

Die in Abschnitt B, Kap. 2 beschriebenen Prognosen zur künftigen demografischen Entwicklung gehen insbesondere von einem kontinuierlich sinkenden Anteil der Wohnbevölkerung im Alter unter 15 Jahre aus. Die tatsächlich reale Entwicklung seit 2010 in dieser Altersgruppe verzeichnet bedeutende Wanderungszuwächse und eine stabile natürliche Bevölkerungsentwicklung. Mit Umsetzung der geplanten Wohnbaustandorte werden Wanderungszuwächse anhalten. Daraus folgt das vordringliche Entwicklungsziel, den Bestand der Schulstandorte und der Kinder- und Jugendeinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern und funktionell zu qualifizieren. Die zentralen Schulstandorte an der Schönerlinder Straße im Ortsteil Zepernick und der Schulstandort in Schwanebeck sind seit 2015 um jeweils ca. 0,5 ha großen Ergänzungsflächen erweitert worden.
Der Bedarf an Schulsporteinrichtungen wird direkt an den Schulstandorten gedeckt.

Sozial- und Betreuungseinrichtungen für Senioren

Trotz der in den letzten Jahren abweichend von offiziellen Bevölkerungsprognosen positiveren Entwicklung des Kinder- und Jugendanteils in der Bevölkerung wird der Anteil der Senioren ab 65 Jahre im Planungszeitraum weiter ansteigen. Daher sind bei der baulichen Planung und Ausgestaltung aller Einrichtungen des Gemeinbedarfs die Bedürfnisse und besonderen Anforderungen dieser Altersgruppe zu berücksichtigen. Insbesondere sollte die bauliche Gestaltung der Einrichtungen eine variable Nutzung für verschiedene Altersgruppen erlauben.
Seniorengerechte Wohnanlagen und Betreuungs- bzw. Pflegeeinrichtungen sind in die Siedlungsgebiete so zu integrieren, dass eine gute Erreichbarkeit gesichert ist und einer „Ghetto-Bildung“ infolge einseitiger Konzentration gleichartiger Anlagen vermieden wird.

Verwaltung

Die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung sind im Amtshaus konzentriert. Da Panketal über die Eigenversorgung hinaus keine zentralen Verwaltungsfunktionen für ein weiteres Einzugsgebiet ausübt, lässt sich hier kein zusätzlicher Flächenbedarf begründen.

Feuerwehr

Die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehren an ihren angestammten Standorten in zentraler Lage der Dorfkerne von Zepernick und Schwanebeck sind in den letzten Jahren saniert, baulich und technisch erneuert worden. Ein weiterer Flächenbedarf im Planungszeitraum ist vorerst nicht erkennbar.

Kirchen

Neben den denkmalgeschützten evangelischen Pfarrkirchen in Zepernick und Schwanebeck sind 3 weitere Kirchen in der Gemeinde vorhanden. Die Standorte der Kirchen sind in die Siedlungsgebiete integriert. Ein Erweiterungs- bzw. Planungsbedarf bezüglich neuer Gemeinbedarfsflächen ist nicht erkennbar.

Bauflächenentwicklung – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt 888,05 ha Bauflächen dar. Damit erhöht sich die Gesamtbaufläche gegenüber dem Bestand (06/2011) um ca. 5,2%.
Der Anteil der Bauflächen an der Gesamtfläche der Gemeinde Panketal erhöht sich dadurch leicht von 34% auf 34,4%.
Im Verhältnis zu den Bauflächenausweisungen in den (Teil-) Flächennutzungsplänen der Ortsteile Schwanebeck und Zepernick sind ca. 0,9% mehr Bauflächen ausgewiesen.
Die Neuausweisung von Wohnbauflächen auf Ersteingriffsflächen wurde insbesondere im Ortsteil Schwanebeck reduziert; die Ausweisung von Freizeit-, Sport- und sonstigen Gemeinbedarfsflächen erhöht.
Die Gemeinde Panketal richtet die Entwicklung der Bauflächen zunehmend auf die qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohnfolgeeinrichtungen aus, um so ihrem Image als „attraktiver Wohnort“ und „kinderfreundliche Gemeinde“ in einem intakten Landschaftsraum auch künftig gerecht werden zu können.
Zwischen 1990 und 2015 vergrößerte sich die bebaute Siedlungsfläche der Gemeinde insbesondere durch die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben auf der Grundlage von Bebauungsplänen um ca. 13%.

In der **Anlage 2** sind die geplanten Bauflächen – wie vor beschrieben - dargestellt.

A 2 : Geplante Bauflächen nach Nutzungsarten
A 2.1 - Übersichtsplan
A 2.2 - Tabelle

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung dargestellt sind Bundesautobahnen, Landesstraßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen als Ortsteilverbindungsstraßen sowie überörtlich und örtliche bedeutende Anlagen des ruhenden Verkehrs. Die Darstellung erfolgt durch Farbflächen – Gelb/ocker – linear und flächig.
Überörtliche Radwegeverbindungen (Fernradweg Berlin-Usedom) sind als schwarze Linie mit weißen Punkten dargestellt.
Anlagen des schienengebundenen Verkehrs sind durch Farbflächen - Violett/dunkel - linear und flächig gekennzeichnet.

2.1.1. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen

Bundesautobahnen (BAB)

Der Gemeinde Panketal wird im Ortsteil Schwanebeck südlich des Dorfkerns von der BAB 10 (Berliner Ring) durchquert. Südöstlich gelegen befindet sich das Autobahndreieck Barnim . Hier zweigt die BAB 11 vom Berliner Ring ab und verläuft in nördlicher Richtung (Berlin-Stettin). Die Planzeichnung übernimmt die Verkehrsanlagen einschließlich der Rastanlage „Am Kappgraben“ an der BAB 10 nachrichtlich.
Panketal ist über die Autobahnanschlussstelle (AST) Berlin-Weißensee, die sich am Schnittpunkt der BAB 10 mit der B 2 / L 200 direkt südlich der Gemeindegrenze schon in der Gemarkung Lindenberg (zu Ahrensfelde) befindet, an den Berliner Ring und über die AST Bernau-Süd, die sich am Schnittpunkt der BAB 11 mit der L 200 direkt an der Gemarkungsgrenze zu Bernau befindet, angeschlossen.

Landesfernstraßen

Durch das Gemeindegebiet von Panketal verlaufen die Landesstraßen L 200 und L 314, die, aus Berlin kommend, Richtung Nord-Nordosten verlaufen.
Die L 200 (früher B 2), beginnt am Berliner Ring / AST Berlin-Weißensee, verläuft weiter durch den Dorfkern Schwanebeck und verlässt Panketal im Norden an der AST Bernau-Süd Richtung Bernau.
Die L 314 durchquert, aus Berlin-Buch kommend, als Bucher Straße - Alt Zepernick - Bernauer Straße den Ortsteil Zepernick Richtung Bernau.
Die L 313 verläuft in West-Ost-Richtung von der westlichen Gemarkungsgrenze zu Berlin-Buch in Richtung Birkholz (zu Bernau). Sie kreuzt dabei im Dorfkern Schwanebeck die L 200.

Gemeindestraßen

Die Gemeindevertretung Panketal hat im März 2005 auf der Grundlage des § 3 Absatz 4 Ziff. 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) die Straßenklassifizierung für den künftigen Straßenbau der Gemeindestraßen (Ortsstraßen) beschlossen.
Danach sind die Gemeindestraßen klassifiziert als

1. Hauptverkehrs- / Hauptsammelstraßen
   - Birkholzer Straße
   - Hobrechstfelder Dorfstraße
   - Lindenberger Weg
   - Schönerlinder Straße

- Schönower Straße
- Mühlenstraße, weiter
- Schwanebecker Straße, weiter
- Zepernicker Straße
- Zillertaler Straße

2. Haupterschließungs-/Sammelstraßen
3. Anliegerstraßen/-wege

In der Straßenbaulast der Gemeinde befinden sich rund 103 km Gemeindestraßen. Neuerrichtungen bzw. Neutrassierungen von Straßen sind nur in Verbindung und auf der Grundlage von Bebauungsplänen zur Erschließung geplanter Bauflächen vorgesehen.
Zur Verbesserung des Ausbaustandards und damit des Wohnumfeldes in allen Siedlungsbereichen hat die Gemeinde Panketal im August 2007 ein Straßenausbauprogramm „Programm 2020“ beschlossen. Parallel dazu wird ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt.

2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde regelt die Herstellung und Unterhaltung privater Stellplätze in den Siedlungsgebieten. Grundsätzlich sind die nach der konkreten Nutzung erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Öffentliche Stellplätze stehen in Abhängigkeit vom Querschnitt und Ausbauzustand der jeweiligen Straßen straßenbegleitend im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.
Bei der Errichtung bzw. Nachnutzung von Einrichtungen mit bedeutendem Besucherverkehr sind ausreichend große Stellplatzanlagen vorzuhalten (entsprechend Anlage zur Stellplatzsatzung).
Flächenrelevante öffentliche Stellplatzanlagen sind als Park+Ride-Anlage am S-Bahnhof Zepernick und am Startpunkt des Rad- und Skaterweges an der Schönerlinder Straße ausgewiesen.

2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die Gemeinde Panketal, die als Wohnort am Rand der Metropole Berlin ein überproportional hohes Aufkommen an Arbeitspendlern nach Berlin aufweist, ist ein leistungsfähiger ÖPNV von existentieller Bedeutung.

Panketal liegt mit den Bahnhöfen Zepernick und Röntgental an der S-Bahn-Linie S 2 (Bernau-Blankenfelde). Diese Anbindung an das Berliner S-Bahn-Netz stellt auch die Verbindung zu den Fern- und Regionalbahnlinien von und nach Berlin her. Der Bahnhof Bernau, der nächster Umsteigepunkt zur Regionalbahnlinie Berlin-Schwedt-Pasewalk ist, ist auf diesem Wege in 5 min. Fahrzeit zu erreichen. Der Berliner Hauptbahnhof kann in ca. 35 min. erreicht werden.
8 Buslinien der Barnimer Busgesellschaft vernetzen die Ortsteile und Siedlungsgebiete von Panketal untereinander bzw. stellen eine Verbindung nach Bernau, nach Wandlitz-Basdorf-Schönerlinde, nach Blumberg-Ahrensfelde, nach Birkholz, nach Berlin-Buch und nach Lindenberg-Hohenschönhausen her. Schwerpunktmäßig werden dabei der S-Bahnhof Zepernick als wichtiger Umsteigepunkt und die Ortskerne miteinander vernetzt. Die Fahrpläne orientieren sich an den Hauptverkehrszeiten des Berufs- und Schülerverkehrs. Außerhalb dieser Zeiten sind Busverbindungen lückenhaft und tragen so zu einem erhöhten Aufkommen an Individualverkehr bei.

2.1.4. Rad-, Skater- und Wanderwege

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Siedlungsgebiete kommt dem Radverkehr als „Binnenverkehr“ innerhalb der Gemeinde besondere Bedeutung zu. Mit dem Bau von Radwegen bzw. kombinierten Geh- und Radwegen in Verbindung mit dem Ausbau sowohl des überörtlichen als auch des örtlichen Straßennetzes wird einerseits eine höhere Verkehrssicherheit auf den Wegen zu den Schulstandorten erreicht, andererseits - durch höhere Akzeptanz in der Bevölkerung – der motorisierte Individualverkehr reduziert.

Mit der S-Bahn aus Berlin kommend ist Panketal die erste Gemeinde im Barnimer Land, die von Ausflüglern aus Berlin erreicht wird. Insofern kommt dem Ausbau eines „autofreien“ Wegenetzes auch unter touristischen Gesichtspunkten Bedeutung zu.
Der Landkreis Barnim hat zur Förderung der touristischen Entwicklung im „Reisegebiet Barnimer Land“ eine Vier-Wege-Netz-Konzeption erstellen lassen, die aufeinander abgestimmte Konzepte und Angebote für das Radfahren, das Wandern, das Reiten und das Wasserwandern enthält.
Der Fernradwanderweg „Berlin-Usedom-Radweg“ durchquert die Gemeinde Panketal von Berlin kommend in Richtung Bernau. Sein Verlauf ist in der Plankarte dargestellt.
Weitere Bereichswander- und Radwanderwege folgen dem Verlauf der Panke (Pankewanderweg) bzw. durchqueren die Rieselfelder nördlich von Hobrechtsfelde und schaffen Verbindungen über Bernau, Lobetal zum Biesenthaler Becken und zum Wandlitzer Seengebiet.

Der Hobrechtsfelder Rad- und Skaterweg erstreckt sich auf einer Länge von ca. 3,5 km entlang der früheren Rieselfelder. Er wurde in großen Teilen auf der Trasse der ehemaligen Hobrechtsfelder Wirtschaftsbahn errichtet und führt mitten durch Hobrechtsfelde. Damit ist auch die denkmalgeschützte Gutsanlage auf diesem Wege erreichbar. Parallel zur Schönerlinder Straße verlaufend wird die Anbindung an das Siedlungsgebiet von Zepernick hergestellt. Hier befindet sich auch der in der Plankarte ausgewiesene öffentliche Parkplatz.

Reitwege sind ebenfalls im Bereich Hobrechtsfelde durch das Forstamt Buch als zuständige Forstbehörde ausgewiesen worden, da Reiten im Wald besonderer Genehmigung bedarf. Auch hier bestehen Verbindungen in Richtung Wandlitz, nach Schönow und Berlin-Buch. Zwischen Schwanebeck und Birkholz bestehen Reitwege-verbindungen zwischen den Reiterhöfen.

Aufgrund der kleinteiligen Maßstäblichkeit der Planzeichnung des FNP ist auf eine Darstellung der innerörtlichen Rad-, Wander- und Reitwege verzichtet worden.
Gleiches gilt für die Trasse der Draisinenbahn Hobrechtsfelde, für deren Erneuerung/ Reaktivierung z.Zt. keine konkreten Pläne vorliegen.
Eine Darstellung hätte die Lesbarkeit der Hauptinhalte der Flächennutzung beeinträchtigt.

2.2. Flächen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie Regenwasserbewirtschaftung

In der Planzeichnung enthalten sind die Trinkwasserschutzzonen, der Standort des Wasserwerkes Zepernick mit Randsignatur und Symbol sowie eine Vorbehaltsfläche / Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung/Wasserwerk (Farbfläche – Gelb/hell – mit Symbol). Zur besseren Lesbarkeit sind die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) gemäß der Schutzzonenverordnung zusätzlich in einer Beikarte (Anlage 3) dargestellt.
Standorte für Regenrückhaltebecken sind in der Planzeichnung in der Regel nur durch Symbol mit Einschrieb – R – markiert. Aufgrund der geringen Flächengröße der meisten Anlagen, sind diese flächenhaft im Maßstab des FNP nicht darstellbar. Bei darstellbarer Flächengröße erfolgt eine Ausweisung als Fläche für Maßnahmen der Wasserwirtschaft mit Randsignatur und Einschrieb.

2.2.1. Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet erfolgt durch den Eigenbetrieb der Gemeinde „Kommunalservice Panketal“ (Versorgungsträger).

Die öffentliche Trinkwasserversorgung wird hauptsächlich über das Wasserwerk an der Heinestr./Schillerstr. gesichert. Die Brunnengalerie des Wasserwerkes liegt inmitten eines dicht bebauten Siedlungsgebiet. Innerhalb der Schutzzonen I und II gelten zum Schutz des Wasserwerkes besonders strenge Anforderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Nutzungen. Die unbebauten Flächen sind auch weiterhin von Bebauung freizuhalten. Für vorhandene bauliche Anlagen besteht lediglich Bestandsschutz.

Anlage: A3 „Wasserrechtliche Festsetzungen“ - Schutzgebiete

Um den Umgebungsschutz für das Wasserwerk und die Brunnengalerie langfristig gewährleisten zu können und Fremdbebauung auszuschließen, sind die direkt an das Wasserwerk angrenzenden Freiflächen und der „Schillerpark“ mit einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha als „Flächen für Versorgungsanlagen/Wasserwerk“ in die Planzeichnung aufgenommen worden. Die Darstellung der im Bestand vorhandenen Wohnbauflächen im Nahbereich des Wasserwerkes und insbesondere innerhalb der TWSZ II dient ebenfalls der Daseinsvorsorge zur Sicherung der Trinkwasserversorgung im Gemeindegebiet.
Das historisch gewachsene Rohrleitungsnetz ist durch beträchtliche Investitionen in den letzten Jahren saniert und ausgebaut worden. Netzerweiterungen erfolgten insbesondere aufgrund der beträchtlichen Ausweitung der Wohnbauflächen auf der Grundlage von Bebauungsplänen. Anteilig erfolgt ein Trinkwasserbezug von den Berliner Wasserbetrieben; der Versorgungsgrad beträgt nahezu 100%. Für künftig erforderliche Netzerweiterungen infolge der Entwicklung neuer Bauflächen sind die bestehenden Kapazitäten entsprechend der Trinkwasserversorgungskonzeption des Eigenbetriebes „Kommunalservice Panketal“ auszubauen.

Für die zentrale Abwasserbeseitigung steht bisher kein eigenes kommunales Klärwerk im Gemeindegebiet zur Verfügung. Zu Planungen für die Errichtung eines kommunalen Abwasserklärwerkes im Bereich der nördlichen Gemarkungsgrenze zwischen Zepernick und Schönow südlich der Schönwalder Chaussee konnte mit der ebenfalls flächenhaft betroffenen Stadt Bernau kein Einvernehmen hergestellt werden. Die Ableitung und Klärung der Abwässer erfolgt außerhalb des Gemeindegebietes
Daher kann im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (10 bis 15 Jahre) bisher nicht sicher davon ausgegangen werden, dass eine Schließung aller Lücken im zentralen

Netz der Abwasserentsorgung erfolgen kann. Dies betrifft in besonderem Maße die Ortslage Schwanebeck und kleinere Siedlungsbereiche in Randlage der Gemeinde.
Es erfolgt eine Konzentration auf die gesicherte Entsorgung der geplanten Wohngebiete mit Bebauungsplan, die bisher nicht zentral entsorgt werden (z.B. BP „Rigistraße III“).

Die gemäß des „Abwasserbeseitigungskonzeptes 2014“ des Versorgungsträgers nicht für den Anschluss an das zentrale Abwasserentsorgungsnetz vorgesehenen Flächen sind in der Anlage A4 dargestellt.
Ab dem Jahr 2019 wird eine Fortschreibung der Abwasserbeseitigungskonzeption erfolgen, so dass in den Folgejahren eine sukzessive Verbesserung der Versorgungssicherheit eintreten wird.

2.2.2. Regenwasserbewirtschaftung

Im Ergebnis der zunehmenden Verdichtung und Erweiterung der Siedlungsflächen verschärften sich in den Siedlungsgebieten zunehmend die Probleme der Versickerung bzw. des Abflusses von Oberflächenwasser aus Niederschlägen. Die Panke als Hauptvorflut für die Oberflächenentwässerung war in den letzten 100 Jahren durch Siedlungsbau und landwirtschaftliche Bewirtschaftung begradigt und eingeengt worden. Wachsende Versiegelungsgrade auf den Baugrundstücken beeinträchtigten weiter das Wasserhaltungsvermögen der Böden. Starke Vernässungen von Grundstücken und teilweise Überflutungen im öffentlichen Straßenraum bei Starkregenereignissen waren die Folge. Mit dem „Regenwasserbewirtschaftungskonzept“ hat die Gemeinde die theoretische Grundlage zur Lösung der Regenentwässerungsproblematik geschaffen. Praktisch erfolgt die Umsetzung gebietsweise durch Instandsetzung, Erweiterung und Neubau eines Systems aus Drainagen, Regenwasserkanälen, Mulden-Rigolen und Regenrückhaltebecken.
Die Maßnahmen aus dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept korrespondieren mit dem Gewässerentwicklungskonzept – GEK – für die Panke und Dranse, das in Zusammenarbeit mit den Pankeanliegern Berlin und Bernau entwickelt wurde. Dieses hat das Ziel, durch Wiederherstellung eines naturnahen Pankeverlaufs (Mäandrierung, natürliche Überflutungsbereiche u.ä.) das Wasseraufnahmevolumen zu erhöhen und gleichzeitig den Landschaftsraum aufzuwerten.
Die Maßnahmeflächen – GEK – sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

2.3. Energieversorgung

Das Elektroenergieversorgungsnetz ist in den letzten Jahren sukzessive modernisiert und zur Versorgung neuer Wohngebiete erweitert worden. Die Versorgungssicherheit ist auch unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächen- und Nutzungsentwicklung langfristig gesichert.
Zwischen Dorfkern Schwanebeck und BAB 10 – Berliner Ring durchqueren in Ost-West-Richtung die 380-kV-Freileitung Lubmin-Neuenhagen/Malchow und die 220-kV-Leitung Neuenhagen-Hennigsdorf/Wustermark das Gemeindegebiet. Weiter besteht ein Planfeststellungsbeschluss für eine 380-kV-Freileitung , die südlich von Neu Buch vom vorhandenen Trassenverlauf in Richtung Berlin abzweigt und Teil der Gesamtplanung „Nordring Berlin ist“.
Der Freileitungsbereich wird seitlich begrenzt durch beidseitigen Abstand zur Trassenachse, der bei einer installierten Leistung von 380 kV 50 m und bei einer installierten Leistung >110 kV 30 m beträgt. In diesem Bereich wird regelmäßig der Neuerrichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die nicht nur zum

vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, Schulen, KITAs und Spielplätze. Südliche Teilflächen von Neu-Buch im Bereich des Bebauungsplanes und südliche Bestandsflächen an der Rathenaustraße sind davon betroffen. Im (Teil-) FNP Schwanebeck zunächst geplante Erweiterungen der Wohnbauflächen östlich der Rathenaustraße sind in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

2.4. Alternative Energiegewinnung

Die Energiegewinnung aus alternativen regenerierbaren Energiequellen wie Wasser, Sonne, Luft gewinnt unter umwelt- und energiepolitischen Aspekten zunehmend an Bedeutung. In Gemeinden mit hohem Anteil Bau- und Siedlungsflächen wie Panketal ist die Bereitstellung von Flächen für eine immissionsarme Energiegewinnung jedoch nur bedingt möglich, da die Flächenbedarfe und die erforderlichen Schutz- und Abstandsflächen zu schutzwürdiger Wohnbebauung nicht realisiert werden können.

Windenergie:

Der Regionalplan - Teilplan „ Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ der Region Uckermark-Barnim (RegPl-WR 2016) sieht für das Gemeindegebiet Panketal auch künftig keine Eignungsgebiete für Windnutzung vor.
Das Windeignungsgebiet (WEG) Lindenberg berührt die Gemarkung Schwanebeck nicht.

In den Übersichtsplänen (Beikarten - Anlagen A1 bis A4) sind nachrichtlich die im Bestand vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) auf der Gemarkung Lindenberg dargestellt.

Solarenergie:

Unbebaute Freiflächen, auf denen aufgrund ihrer Größe und Lage wirtschaftlich relevante Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden könnten, befinden sich im Wesentlichen in der Gemarkung Schwanebeck. Bei der Untersuchung der Eignung der in der Regel offenen Feldfluren wurde festgestellt, dass diese aufgrund der durchschnittlich erreichten Bodenwertzahlen >25 für eine landwirtschaftliche Nutzung prädestiniert sind.
Die Gemeinde folgt den Empfehlungen bezüglich der von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim[18] formulierten Planungskriterien (Negativkriterien) und schließt hier eine Nutzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen aus.

2.5. Immissionsschutz

Mit den Darstellungen, Erläuterungen und nachrichtlichen Übernahmen wird dem immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen, wonach Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet, dass Wohnnutzung und umgebungsbelastende gewerbliche Nutzung bei Neuausweisungen nicht nebeneinander angesiedelt wurden. § 50 BImSchG begründet aber kein unbedingtes Abstandserfordernis, sondern fordert im Sinne des Optimierungsgebotes nur eine weitestgehende Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Immissions-

18 RPG Uckermark-Barnim „Handreichung Planungskriterien für Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ 2011

schutz kann – insbesondere bei gewerblichen Bestandsdarstellungen - auch durch andere geeignete Maßnahmen als nur durch Abstand gewährleistet werden.

Die Siedlungen Neuschwanebeck, Albrechtsgelände, am Birkholzer Weg und der Bereich Neu-Buch / Rathenaustraße liegen im Immissionsbereich der BAB 10/11. Mit dem Ausbau des Berliner Ringes und des Autobahndreiecks Barnim wurden zum Schutz benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen (Wohnen, Wochenendnutzung) aus Verkehrslärm Lärmschutzwände errichtet. Diese Maßnahmen des Schutzes vor schädlichen Umweltauswirkungen sind für die betroffenen Flächenbereiche an den Autobahnen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Ebenfalls Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes (hier Schutz vor Lärm aus dem Betrieb von Schienenfahrzeugen) sind im Anbaubereich der S-Bahn-/ Fernbahntrasse Darstellungen von Flächen für Anlagen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen erfolgt.

Hinweis (ohne zeichnerische Darstellung):
Im Anbaubereich der S-Bahn-/Fernbahntrasse sowie der klassifizierten Hauptverkehrsstraßen innerhalb der Siedlungsgebiete sind bei Wohnungsneubauten passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.
Im Auftrag der Gemeinde sind in den Jahren 2008 und 2015 Lärmaktionspläne der Stufen 1 und 2, basierend auf den jeweiligen strategischen Lärmkartierungen, erarbeitet worden[19]. Neben den Autobahnen und Bahntrassen wurden insbesondere die Ortsdurchfahrten der L 200 (Dorfkern Schwanebeck) und L 314 (Winkelangerdorf Zepernick) als Hauptlärmquellen identifiziert, bewertet und Maßnahmen zur Lärmminderung definiert. Lärmminderungsmaßnahmen wie Geschwindigkeitsbegrenzungen sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht festsetzbar.

2.6. Flächen für die Abfallentsorgung

Im Ortsteil Schwanebeck, westlich der Zepernicker Straße befindet sich eine Siedlungsabfalldeponie (Deponieklasse 2), die von den Berliner Stadtreinigungsbetrieben (BSR) betrieben wird. Die Betriebsfläche umfasst eine Größe von ca. 50 ha.
Die Ablagerung von Siedlungsabfällen wurde im Jahr 2005 beendet. Die Deponie unterliegt bis zum endgültigen Abschluss der Nachsorgephase dem Kreislaufwirtschaftsgesetz und insbesondere der Deponieverordnung (DepV).

Der Betriebszyklus einer Siedlungsabfalldeponie besteht danach aus 3 Phasen[20]:

1. Ablagerungsphase: Zeitraum von der Abnahme der für den Betrieb einer Deponie erforderlichen Einrichtungen durch die zuständige Behörde bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Ablagerung von Abfällen beeendet wird.
   Die Ablagerungsphase wurde Mitte 2005 beendet.

2. Stilllegungsphase: Zeitraum vom Ende der Ablagerungsphase der Deponie bis zur endgültigen Stilllegung nach § 40 Abs. 3 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes.
   Bezeichnet den Zeitraum, in dem eine Oberflächenabdichtung des Deponiekörpers vorgenommen wird.
   Beginn Mitte 2005; voraussichtliche Dauer bis Ende 2023.

19 HL Hoffmann + Leichter Ing.büro 2008/2015
20 BSR, Mitteilung an die Gemeinde Panketal, Schreiben vom 19.03.2013

3. Nachsorgephase: Zeitraum nach der endgültigen Stilllegung einer Deponie bis zu dem Zeitpunkt, zu dem die zuständige Behörde nach § 40 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz den Abschluss der Nachsorge der Deponie feststellt.
   Zeitpunkt der Entlassung aus der Nachsorge aus heutiger Sicht nicht abschätzbar. Es ist nicht zu erwarten, dass die Deponie bereits nach wenigen Jahrzehnten sich selbst überlassen werden kann.

Da die Deponie bis zum Abschluss der Nachsorge dem Abfallrecht unterliegt, ist sie im Flächennutzungsplan weiterhin als Fläche für die Abfallentsorgung (45,5 ha) dargestellt. Aufforstungsflächen, Flächen für sonstige Gehölzpflanzungen und Ansaaten, auf denen im Zuge der Umsetzung des Stilllegungsplanes Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen waren, sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wald bzw. Grünflächen dargestellt.

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen

Grünflächen und sonstige Freiflächen sind in der Planzeichnung als Farbfläche - Grün/mittel - dargestellt. Eingefügte Symbole bezeichnen die konkrete Nutzung öffentlicher Grün- und Freiflächen nach unten angeführter Zweckbestimmung bzw. anderer Zweckbestimmung z.B. aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes, der Landschaftpflege etc.. Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung durch Symbol sind öffentliche und private Freiflächen als Schutz und Abstandsflächen, zur Sicherung von Freiraumverbindungen und Biotopvernetzungen.

Grünflächen sind zu unterteilen in öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind nach der Art ihrer Nutzung in der Planzeichnung mit den entsprechenden Symbolen dargestellt als

- Spielplatzflächen
- Sportflächen
- Parkanlagen
- Friedhöfe .

Tabelle: Grünflächen - Bedarfsermittlung (Basisansatz: 20.000 EW)
(Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Borchert)

Grünfläche/Zweckbestimmung	Bedarf / ha
Spielplatzflächen (2 m²/EW)	4
Sportflächen (ungedeckt) (6 m²/EW, mind. 2,0 ha)	12
Friedhofsflächen (4,5 m²/EW)	9
Parkanlagen/Dorfanger (10 m²/EW)	20

Private Grünflächen sind
- private Hausgärten und sonstige Gartenflächen
- Kleingartenanlagen
- sonstige Grün- und Freiflächen im freien Landschaftsraum.

Während Gärten einer ausschließlich privat bestimmten Nutzung unterliegen, besteht für sonstige Grünflächen im Landschaftsraum eine Betretungsbefugnis für die Allgemeinheit, sofern dem nicht Regelungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Durch Übernahme von Maßnahmen aus dem Landschaftsplan bzw. dem Umweltbericht zur Ergänzung von Biotopverbindungen, zur Extensivierung bisher intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen und zur Bereitstellung von Retentionsflächen zur Regulierung der Oberflächenentwässerung sind Grünflächen und sonstige Freiflächen im Landschaftsraum als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden.

Durch die Reduzierung geplanter Wohnbauflächen im Ortsteil Schwanebeck konnten Grünflächen erhalten werden. Neuinanspruchnahmen von Grünflächen erfolgen zugunsten von Gemeinbedarfsflächen (Straße der Jugend, Schulstandort Schwanebeck), der Vergrößerung des Standortes „Erlebnishof Schwanebeck“ und mehrerer kleinteiliger Umnutzungen und Abrundungen im gesamten Siedlungsgebiet.

Im Vergleich zu den Darstellungen der (Teil-)FNP weist der aktuelle Planungsstand des Flächennutzungsplanes einen um rund 20 ha reduzierten Grünflächenanteil aus. Diese Differenz folgt in der Hauptsache aus dem noch nicht abgeschlossenen Betriebszyklus der Siedlungsdeponie (vgl. Kap. 2.6).
In der Flächenbilanz erfolgt aufgrund der Widmung aller Freiflächen zwischen den Verkehrswegen des Autobahndreiecks Barnim als „sonstige Grünflächen“ eine Erhöhung des Grünflächenanteils zulasten der Forstflächen (vgl. Kap. 3.2.2).

Insgesamt stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanung Grünflächen in einem Gesamtumfang von rund **227 ha** dar; damit nehmen die Grünflächen ca. 8,8% der Gemeindefläche ein.

3.1.1. Sportflächen und Spielplätze

<u>Sportplätze</u>

An zentraler Stelle des Siedlungsgebietes steht in den Rohrwiesen (Straße der Jugend) im Ortsteil Zepernick mit einer Bruttofläche von ca. 10 ha ein Sport- und Spielpark für den Vereinssport (Leichtathletik, Reiten u.w.) und die allgemeine Öffentlichkeit zur Verfügung. Ca. 2/3 der Fläche werden bereits intensiv (Sportplatz, Bolzplatz, Reitbahn, Multifunktionsfläche u.ä.) genutzt; ca. 1/3 der Fläche hat weiteres Entwicklungspotenzial.
Um dieses auszunutzen und das Sportangebot zu erweitern und witterungsunabhängig gestalten zu können, sind 2,2 ha der Freiflächen als Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Sport“ ausgewiesen. Dadurch reduziert sich in der Flächenbilanz der Anteil der Freiflächen; die Möglichkeit einer baulichen Nutzung für Sportanlagen wird jedoch nur einen relativ kleinen Flächenanteil dieser größten innerörtlichen Freifläche in Anspruch nehmen.

Ergänzt wird das Sportplatzangebot durch die Schulsportanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen an den Schulstandorten an der Schönerlinder Straße in Zepernick

und dem Schulstandort Schwanebeck sowie der Schulsportanlage am Privatgymnasium am Pfingstberg.
Zusätzlich ist ein Sportplatz an seinem traditionellen Standort in Hobrechtsfelde dargestellt, der durch Sanierung/Neuanlage zu reaktivieren ist.

Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung der vorhandenen Sportplatzflächen und deren funktionelle Ergänzung und Kombination mit sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf, um auch bei steigender Wohnbevölkerung eine Bedarfsdeckung sicher zu stellen.

Spiel- und Bolzplätze

Im Siedlungsgebiet sind 14 dezentrale öffentliche Spielplätze in Trägerschaft der Gemeinde vorhanden und in der Planzeichnung dargestellt. In Verbindung mit der Realisierung der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf neu geplanten Wohnbauflächen sind adäquate Spielplatzflächen ergänzend festzusetzen.
Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung und der dauerhaften Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Spielanlagen.
Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern mit privaten Gärten in den Siedlungsgebieten, des allgemeine Freiflächenangebotes der Panke-/Dranseniederung, der Freiflächen- und Freizeitangebote im Bereich Hobrechtsfelde und des immer noch ländlich geprägten Charakters des Ortsteils Schwanebeck besteht ein großes Angebot an „natürlichem Spielraum“ in der freien Landschaft.

3.1.2. Friedhöfe

Die Friedhöfe in den Ortsteilen Zepernick und Schwanebeck umfassen eine Gesamtfläche von ca. 6,3 ha. Obwohl rechnerisch zur Bedarfsdeckung ein Fehlbedarf von ca. 2,7 ha besteht, kann aufgrund der Tendenz zu flächensparenden Bestattungsformen und verkürzten Liegezeiten sowie den vorhanden Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten mittelfristig ein Fehlbedarf ausgeschlossen werden.

3.1.3. Parkanlagen

Mit Goethe-Park und Robert-Koch-Park besitzt die Gemeinde Parkanlagen, die sowohl als „grüne Ruhezonen“ als auch in Verbindung mit Spielanlagen und Veranstaltungsbereichen aktiv zur Freizeitgestaltung genutzt werden können.
Der Schiller-Park ist in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserwerk“ dargestellt. Damit soll insbesondere dem Umgebungsschutz des Wasserwerkes und der Trinkwasserschutzzone (Brunnengalerie) Rechnung getragen werden. Eine dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufende Freiflächennutzung ist weiterhin möglich.
Diese Parkanlagen stellen nur einen kleinen Flächenanteil der von der Öffentlichkeit nutzbaren Grün- und sonstigen Freiflächen dar. Die großen zusammenhängenden Freiflächen, die sich entlang der Panke-/Dranseniederung durch das Siedlungsgebiet von Zepernick hinziehen und der Bereich der überwiegend aufgeforsteten ehemaligen Rieselfelder rund um Hobrechtsfelde mit den ergänzenden Freizeitangeboten bilden den Schwerpunkt des Freiflächenangebotes.
Die Gemeinde Panketal hat eine Aufnahme des Ortsteils Schwanebeck in den Naturpark Barnim beantragt, der zwar kein Park im Sinne einer öffentlichen Zweckbestimmung oder landschaftlichen Schutzkategorie ist, erzeugt gleichwohl aufgrund seiner naturräumliche Ausstattung ein hohes Maß an Identifikation und Erholungswert.

3.1.4. Kleingartenanlagen

Im Gemeindegebiet von Panketal sind Dauerkleingartenanlagen am Ausstichgelände Röntgental sowie am östlichen Ende der Bodestraße mit einer Gesamtgröße von ca. 15,1 ha im Bestand vorhanden.

Diese Kleingartenanlagen sollen in ihrem Bestand gesichert werden und sind in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.
Die Inanspruchnahme weiterer Flächen für neue Kleingartenanlagen ist nicht geplant.

3.2. Flächen für Landwirtschaft und Forsten

Die Struktur der Flächennutzung im Gemeindegebiet von Panketal lässt deutlich eine Drei-Teilung erkennen. Im nordwestlichen Teil der Gemarkung Zepernick ist mit der Aufforstung der ehemaligen Rieselfelder rund um Hobrechtsfelde ein ca. 350 ha großes zusammenhängendes Waldgebiet entstanden. Dieses Waldgebiet ist überwiegend Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG „Westbarnim“ und des Naturparks Barnim. Es grenzt im Westen an den Bucher Forst (Land Berlin), im Norden an das NSG „Schönower Heide“ und ebenfalls aufgeforstete Rieselfelder in der Gemarkung Schönow (zu Bernau) und geht im Süden in das NSG „Ausstichgelände Röntgental“ über.

Partiell durch kleinräumige Feldfluren getrennt schließt sich östlich das zusammenhängend bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde an, das auf der Hauptsiedlungsachse Berlin-Bernau liegt (Gestaltungsraum Siedlung). Die Gemarkung Schwanebeck im Süden des Gemeindegebietes ist rund um die alte Dorflage von Schwanebeck durch offene Feldfluren geprägt, die im Übergang zum Regionalpark „Barnimer Feldfluren“ südlich und östlich von den Autobahnen A 10 und A 11 zerschnitten werden.

Durch die Realisierung des Autobahnausbaus A 10 / A 11 (Dreieck Barnim), die Planung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Neuausweisung von Bauflächen hat sich der Umfang der Landwirtschaftsflächen in Bestand und Planung (gegenüber Teil-FNP) um ca. 32 ha verringert.

3.2.1. Flächen für Landwirtschaft

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes stellt ca. 30% der Gemarkungsflächen von Panketal, das sind rund **770 ha,** als landwirtschaftliche Nutzflächen dar .
Der Schwerpunkt der Landwirtschaftsflächen liegt aufgrund der historisch gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur in der Gemarkung Schwanebeck. Die durchschnittlichen Ackerwertzahlen liegen leicht höher als im Durchschnitt des Landes Brandenburg (BB im Mittel 32). Die besten Böden befinden sich westlich und östlich der Dorflage Schwanebeck.
Die natürliche Nutzungseignung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, also der Fläche, die von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird, sowie der nicht genutzten, aber landwirtschaftlich nutzbaren Fläche, ist abhängig von den natürlichen Standortfaktoren Boden, Relief und Klima. Aus der Bewertung der Standortfaktoren ergibt sich die natürliche Standorteignung im Hinblick auf die landbauliche Nutzung. Obwohl bei der genaueren Bewertung der Bodenqualität keine Ackerfläche als „vorrangig geeignet“ einzustufen wäre, bietet die für das Berliner Umland relativ gute Bodenqualität auf dem Barnimplateau eine vergleichsweise günstige Basis für den Feldfruchtanbau.

Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit stehen aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsansprüche in ständiger Konkurrenz zueinander.
In einem intakten Natur- und Siedlungsraum kommt der Landwirtschaft zunehmend die Funktion der Landschaftspflege zu.
Um Landwirtschaft tatsächlich wirtschaftlich betreiben zu können, sind neben der Erhöhung des Anteils an unter streng ökologischen Aspekten betriebener Landwirtschaft auch verbesserte Konzepte zur Verbindung von Landwirtschaft und touristischer Nutzung erforderlich. Projekte, wie „Waldbeweidung" auf den ehemaligen Rieselfeldern um

Hobrechtsfelde sowie die kulturelle und touristische Nutzung des ehemaligen Gutshofes, dienen der Sicherung und Entwicklung der Kulturlandschaft zur Stabilisierung ländlicher und stadtnaher Räume.

3.2.2. Flächen für Forstwirtschaft

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt Forstflächen mit einer Gesamtgröße von **ca. 568 ha** dar.
Nach den Maßgaben des Brandenburger Waldgesetzes sind die Umwelt, der Naturhaushalt und die Naturgüter bei der Bewirtschaftung des Waldes zu erhalten und zu pflegen. Dabei sollen die natürliche Eigenart der Landschaft bewahrt werden und ausreichende Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

Eine Inanspruchnahme von Forstflächen zugunsten von Bauflächen soll nur kleinteilig zur Abrundung und Lückenschließung in Siedlungsrandbereichen und auf anthropogen vorgeprägten Flächen stattfinden. Trotz des Verlustes von Forstflächen durch direkte bauliche Inanspruchnahme erhöht sich der Umfang der Forstflächen gegenüber der Darstellung in den (Teil-)FNP um ca. 15 ha.
Mit Gehölzen bestockte Flächen innerhalb des Autobahndreiecks Barnim und Flächen für Anpflanzungen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen infolge des Autobahnausbaus) sind als Verkehrsflächen gewidmet und unterliegen daher nicht dem Waldgesetz.

Freiflächen – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt rund 1.590 ha Freiflächen einschließlich vorhandener Wasserflächen dar.
Der Anteil der Freiflächen an der Gesamtfläche des Gemeindegebietes liegt somit bei 61,5%.

Der Umweltbericht trifft Aussagen zu den im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes.

4. Flächenbilanz

Nr.	**Gesamtfläche** Gemarkung : 2.580 ha*** (2.584 ha Stand 2000/2001)	FNP Stand 2000/2001 ha Text* / **digital****	Differenz ha	ha Planung
1.	Wohnbauflächen	602,15 / **790,24**	(-) 2,04	788,20
	davon			
	Wohnbaufl. I.V.m. § 17 BauNVO			499,50
	Wohnbaufl. mit hohem Grünanteil			288,70
2.	Gemischte Bauflächen	56,22 / **51,87**	(-) 11,27	41,60
3.	Gewerbliche Bauflächen	0 / **1,90**	(+) 5,40	7,30
4.	Sondergebiete	25,18 / **19,50**	(+) 13,00	32,50
	davon			
	Handel			11,80
	Kultur/Freizeit			7,80
	soz. Zwecke/Seniorenbetreuung			1,90
	Wochenendhausgebiete			11,00
5.	Flächen für den Gemeinbedarf	9,98 / **13,00**	(+) 5,45	18,45
	Bauflächen ges.	693,53 **/ 876,51**	(+) 11,54	**888,05**
6.	Verkehrsflächen davon	220,8 / **40,90**	(+) 11,50	52,40
	Flächen für Straßenverkehr, Parkplätze	o.A. / 32,90	(+) 11,50	44,40
	Bahnanlagen	o.A. / 8,00	0	
7.	Flächen f. Versorgungsanlagen davon	**48,93** / 35,82		50,0
7.1.	Fl. für Aufschüttungen (Deponie)	47,83	(Deponie Bestand)	45,50
7.2.	sonst. Versorgungsanlagen	1,10	(+) 3,4	4,50
	Fl. für techn. Infrastruktur	269,73 **/ 76,72**	(+) 25,68	102,40
8.	Grünflächen davon	213,24 / **251,20** ***(- 4,0 ha)	(-) 20,55	226,65
	Friedhöfe			6,30
	Sportflächen			10,60
	Kleingartenanlagen			15,10
	sonst. Grünflächen			194,65
9.	Flächen für Landwirtschaft	816,15 / **800,70**	(-) 31,00	769,70
10.	Flächen für Forsten	582,55 / **552,12**	(+) 15,68	567,80
11.	Wasserflächen (Gewässer 2.O)	8,45 / **26,75**	(-) 1,35	25,40
	Freiflächen ges.	1.620,39 **/ 1.631,02** ***(- 4,0 ha)	(-) 37,22	**1.589,55**

* Zahlen aus Flächenbilanzen der Teil-FNP (Begründung)

** Zahlen digital ermittelt aus Teil-FNP

*** korrigierte Größe des Plangebietes

D Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz
2. Altlasten
3. Gewässer

1. Denkmalschutz

Aus Gründen der Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Darstellung sind die nachfolgend aufgeführten Bodendenkmale in der Planzeichnung des Entwurfes des FNP lediglich mit Symbol - **BD** - *in weißem Kreis* dargestellt. (bei großflächigen Bodendenkmalen mit mehreren Symbolen)

A) Bodendenkmale Anlage: **A5 - Übersichtsplan**

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
Schwanebeck	7	Gräberfeld Bronzezeit	40637
	1,2,4,6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Steinzeit, Dorfkern Neuzeit	40676
	6	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit	40677
	6	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	40678
	1	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Neolithikum	40679
	1,6	Siedlung Steinzeit	40680
	4	Gräberfeld Bronzezeit	40681
	4	Siedlung Neolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter	40682
	3	Siedlung Steinzeit	40683
	3,4	Siedlung Urgeschichte	40684
	3	Siedlung Urgeschichte	40685
	4	Siedlung Steinzeit	40686
	5,6	Siedlung Urgeschichte	40687
	5	Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	40688
Zepernick	4	Siedlung Steinzeit, Siedlung Steinzeit	40724
	7,9	Siedlung Bronzezeit	40725
	3,4,7, 8,9	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter	40726
	10	Gräberfeld Bronzezeit	40727
	4	Siedlung Bronzezeit	40728
	10	Siedlung Bronzezeit	40729
	1	Siedlung Bronzezeit	40730
	9,12,13	Siedlung Urgeschichte	40731
	1,15	Siedlung Bronzezeit	40732
	12,13	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit	40733
	1,16	Wüstung deutsches Mittelalter	40734
	14	Siedlung Bronzezeit	40735
	14	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund Paläolithikum, Rast- und Werkplatz Mesolithikum	40736
	3	Siedlung Bronzezeit, Einzelfund deutsches Mittelalter	40737
	13	Siedlung Eisenzeit	40738
	4	Siedlung Bronzezeit, Einzelfund deutsches Mittelalter	40794

Die städtebaulichen Flächendenkmale „Winkelangerdorf Zepernick“ und „Dorf und Gut Hobrechtsfelde sind in der Planzeichnung mit einer Randsignatur – Violett – umgrenzt dargestellt.

B) Geschützte Denkmalbereiche (Flächendenkmale)

Gemeinde	Ort	Bezeichnung
Panketal	Zepernick	Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Winkelangerdorf Zepernick
	Zepernick, Hobrechtsfelde	Geschützter Denkmalbereich der Dorflage und Gutshof Hobrechtsfelde

Die nachfolgend aufgeführten Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung mit Symbol – Planzeichen – D – im Viereck / transparent dargestellt.

C) Denkmale übriger Gattungen

Ort	Gemeinde	Adresse	Bezeichnung
Schwanebeck	Panketal	Dorfstraße 23	Dorfkirche
		Kolpingstr. 16	Katholische Kirche “Maria, Hilfe der Christen“
Zepernick	Panketal	Bahnhofstraße	Gesamtanlage S-Bahnhof Röntgental der S-Bahn-Strecke Bernau-Blankenfelde
		Bahnhofstraße / Heinestraße	Gedenkstätte für die Opfer des Faschismus (OdF), im Goethepark
		Heinestraße 57-60	Wohnanlage mit Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäuden
		Heinestraße 69, 69a,70 Winklerstraße 8, 8a	Wohnhäuser
		Schönerlinder Str. 46	Schule
		Schönower Straße	Gesamtanlage S-Bahnhof Zepernick
		Schönower Straße 49 Schönower Straße 74	Arztwohnhaus mit Praxis Pfarrkirche St. Annen

Alle Boden-, Flächen- und Einzeldenkmale wurde der Denkmalliste des Landkreises Barnim Stand: 31.12.2017 entnommen.

2. Altlasten

In Flächennutzungsplänen sind die Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (auch Verdachtsflächen) und gleichzeitig für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. In der Planzeichnung des Entwurfes des FNP Panketal sind darüber hinaus auch die Altlastverdachtsflächen im Freiraum dargestellt.
Die dargestellten Altlastverdachtsflächen sind dem Altlastenkataster des Landkreises Barnim entnommen. Gemäß Planzeichen Nr. 15.12. PlanzVO ist die Darstellung im FNP mit - Symbol zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung – erfolgt.

Altlastenflächen (gemäß § 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BbodSchG)

registrierte Altlastenflächen	**Hochwert**	**Rechtswert**
AS 75/7 Rieselfelder Hobrechtsfelde	5836491	3398813
AS 75/5 Gut Hobrechtsfelde	5836215	3398047
AA 54/2 Altablagerung südlich des Feuchtgebietes	5837085	3399705
AA 54/30 Altablagerung Grenzstraße Schönow	5836304	3400279
AA 75/2 Altablagerung Schubertstraße Zepernick	5835548	3402178
V 75/1 Heizölhavarie Mozartstraße Zepernick	5835190	3402076
AA 75/4 Auffüllung Pankewiesen	5834650	3400850
AA 75/3 Altablagerung Grundschule Zepernick	5834963	3400614
AS 75/8 Polizeidienststelle Zepernick	5834706	3400457
AA 56/6 Altablagerung Birkholzer Straße Schwanebeck	5833786	3402194
AA 56/7 Altablagerung Waldstraße Schwanebeck	5833723	3401868
AA 56/9 Altablagerung Akazienstraße Schwanebeck	5833516	3401999
AA 56/4 Altablagerung Zepernicker Straße Schwanebeck	5833241	3401684
AA 56/5 Altablagerung südlich der Deponie Nord Schwanebeck	5832264	3400747
AS 56/1 ehemalige Tankstelle Schwanebeck	5831848	3401486
AA 56/8 Altablagerung Neu Schwanebeck	5830363	3403052
AS 56/3 ehemaliges Erdsilo Schwanebeck	5831278	3399560

Die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen ist ein fortdauernder Prozess, da weitere Altlastenverdachtsfälle nicht ausgeschlossen werden können. Die Erfassung einer Altlast erfolgt dann, wenn eine Bodenverunreinigung mit Gefahr für Mensch und Umwelt eindeutig nachgewiesen ist.
Eigentümer sowie Verfügungsberechtigte / Nutzer von Grundstücken sind gemäß § 31 Abs. 4 BbgAbfG verpflichtet, bekannt gewordene Altlasten oder Altlastverdachtsflächen unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und eventuell geplante Maßnahmen mit dieser Behörde abzustimmen.

3. Gewässer

Entsprechend der Empfehlung des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ sind in der Planzeichnung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes von den Fließgewässern ausschließlich die nachstehend aufgeführten gewidmeten Gewässer II. Ordnung dargestellt.

Gewässer II. Ordnung	Gewässerkennzahl (LAWA)	Gewässernummer
Dorfgraben Schönow	58294156	121500
Dranse	5829416	211500
Fließgraben Birkholz	5829442	215000
Graben 1 Hobrechtsfelde	5829424	317510
Graben 18 Hobrechtsfelde	58294246	317518
Graben 2 Hobrechtsfelde	58294248	317511
Graben am Lauseberg	582942452	317504
Graben Brahmsstraße	58294164	211501
Graben im Röntgentaler Erlenbruch	582941722	317502
Kappgraben	5829418	215200
Lietzengraben	582942	121700
Lindgraben	582944	215100
Panke	58294	120700
Randgraben Schwanebeck	58294416	215113
Randgraben Zepernick	582942462	317503
Röntgentaler Grenzgraben	58294172	317501
Schwanebecker Dorfgraben	58294418	215600

Der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ ist für die Gewässer II. Ordnung unterhaltspflichtig.

Aus der Widmung als Gewässer II. Ordnung ergeben sich gesetzliche Vorgaben gemäß Brandenburger Wassergesetz:

- Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und Anlieger haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferbereiche in einer Breite von 5 m so zu bewirtschaften, daß die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie haben ferner zu dulden, dass diese Uferbereiche im Interesse der naturnahen Entwicklung der Gewässer standorttypisch bepflanzt werden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde (§ 84 Abs. 1 BbgWG).
- Die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern bis zu einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bedarf der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (§ 87 Abs. 1 BbgWG).

Weitere Darstellungen stehender Gewässer (Teiche, temporäre Gewässer, Gräben, Biotope u.ä.) wurden nachrichtlich dargestellt, wenn eine Darstellung im Maßstab der Planzeichnung möglich war und Darstellungen von Hauptnutzungen dadurch nicht überdeckt wurden. Eine vollständige Darstellung ist im Rahmen der Biotoperfassung im Landschaftsplan erfolgt.

Anlagen

A 1.1 - Nachrichtlich Korrektur, Ergänzungen/Übernahme nach der Abwägung (v. 26.03.2019) Übersichtsplan
A 1.2 - Tabelle/Liste zu A 1.1

A 2.1 - Geplante Bauflächen nach Nutzungsarten, Übersichtsplan
A 2.2 - Bauflächenreserve und Planung, Übersicht - Tabelle

A 3 - Wasserrechtliche Festsetzungen , Übersichtsplan

A 4 - Gebiete, für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist Übersichtsplan

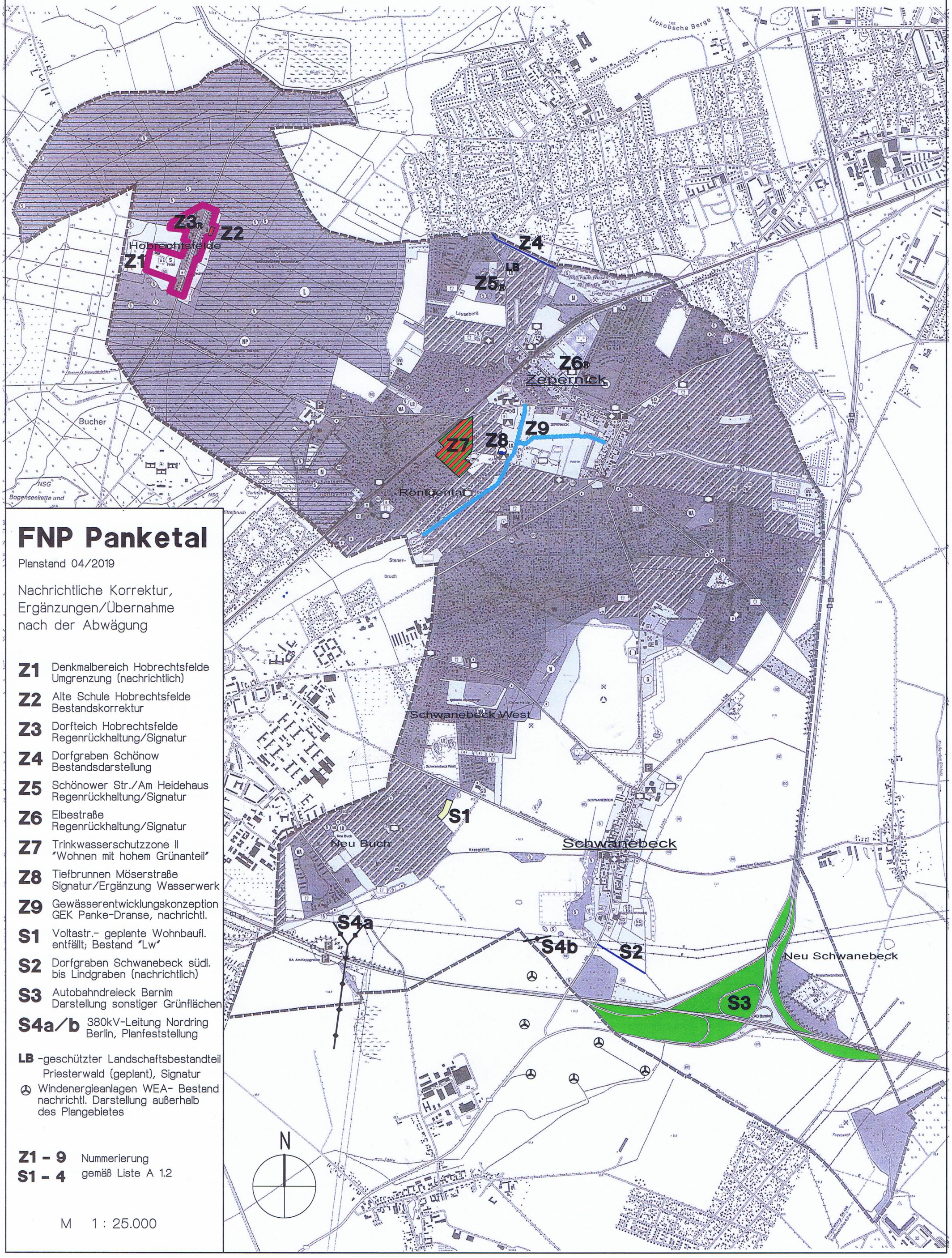
A 5 - Bodendenkmale , Übersichtsplan

E Umweltbericht – Belange von Natur und Landschaft

Gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB

trias Planungsgruppe, April 2019

A 1.1



FNP Panketal

Planstand 04/2019

Nachrichtliche Korrektur, Ergänzungen/Übernahme nach der Abwägung

Z1 Denkmalbereich Hobrechtsfelde Umgrenzung (nachrichtlich)

Z2 Alte Schule Hobrechtsfelde Bestandskorrektur

Z3 Dorfteich Hobrechtsfelde Regenrückhaltung/Signatur

Z4 Dorfgraben Schönow Bestandsdarstellung

Z5 Schönower Str./Am Heidehaus Regenrückhaltung/Signatur

Z6 Elbestraße Regenrückhaltung/Signatur

Z7 Trinkwasserschutzzone II "Wohnen mit hohem Grünanteil"

Z8 Tiefbrunnen Möserstraße Signatur/Ergänzung Wasserwerk

Z9 Gewässerentwicklungskonzeption GEK Panke-Dranse, nachrichtl.

S1 Voltastr.- geplante Wohnbaufl. entfällt; Bestand "Lw"

S2 Dorfgraben Schwanebeck südl. bis Lindgraben (nachrichtlich)

S3 Autobahndreieck Barnim Darstellung sonstiger Grünflächen

S4a/b 380kV-Leitung Nordring Berlin, Planfeststellung

LB -geschützter Landschaftsbestandteil Priesterwald (geplant), Signatur

Windenergieanlagen WEA- Bestand nachrichtl. Darstellung außerhalb des Plangebietes

Z1 - 9 Nummerierung
S1 - 4 gemäß Liste A 1.2

M 1 : 25.000

Nachrichtliche Korrekturen, Ergänzungen sowie Übernahmen entsprechend der Ergebnisse der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB durch die Gemeindevertretung Panketal vom 26.03.2019
(Nummerierung gemäß der zeichnerischen Darstellung in der Anlage 1.1)

Nr.	Lage / Standort	Art der Änderung	Bemerkungen
Z1	Ortslage Hobrechtsfelde	Zeichnerische Darstellung/Umgrenzung des Denkmalbereiches Hobrechtsfelde	Nachrichtliche Übernahme aus der Denkmalliste
Z2	Ortslage Hobrechtsfelde, Alte Schule	Grundstück des früheren Schulgeländes mit Schulgebäude wird in die (Bestands-)bauflächen der Ortslage einbezogen; Größe 0,3 ha	Nachrichtliche Korrektur der Bestandsdarstellung nach Hinweisen des LK Barnim
Z3	Ortslage Hobrechtsfelde, Dorfteich	Ergänzung der Signatur/PLZ Regenrückhaltung	Ergänzung der Kennzeichnung (nachrichtlich)
Z4	Nördliche Gemarkungsgrenze zu Schönow, zwischen Schönower Straße und Panke	Zeichnerische Darstellung des Schönower Dorfgrabens (Teilabschnitt)	Nachrichtliche Übernahme; Ergänzung der Darstellung der Gewässer II. Ordnung
Z5	Schönower Str./Am Heidehaus	Ergänzung der Signatur/PLZ Regenrückhaltung	Ergänzung der Kennzeichnung (nachrichtlich)
Z6	Elbestraße	Ergänzung der Signatur/PLZ Regenrückhaltung	Ergänzung der Kennzeichnung (nachrichtlich)
Z7	Bereich Wasserwerk Zepernick; Trinkwasserschutzzone (TWSZ)	Die Wohnbauflächen im Bereich des Wasserwerkes Zepernick insbesondere alle Siedlungsflächen innerhalb der TWSZ II werden in der Planzeichnung als „Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil“ dargestellt.	Keine Neuausweisung von Wohnbauflächen; kein Eingriff in Bestandsflächen. Ziel ist „Deckelung“ der Versiegelung innerhalb der TWSZ
Z8	Möserstraße	Ergänzung der Signatur/PLZ Wasserwerk/Brunnen	Bestandsdarstellung; analog erfolgt die Ergänzung der TWSZ I und II in Anlage 3
Z9	Panke/Dranse-Niederung	Korrektur der Abgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	Nachrichtliche Übernahme; Korrektur gemäß Planungsstand der Gewässer-entwicklungskonzeption GEK „Panke/Dranse“
S1	Schwanebeck, Voltastraße	Darstellung der geplanten Wohnbaufläche Nr. 14 (siehe Anlage 2.1) entfällt; verbleibt im Bestand „Lw“ ca. 1 ha	Gemäß Abwägung
S2	Schwanebeck	Ergänzung des Dorfgrabens südlich der Ortslage Schwanebeck zwischen L 200 und Lindgraben	Nachrichtliche Übernahme; Ergänzung der Darstellung der Gewässer II. Ordnung
S3	Autobahndreieck Barnim	Darstellung aller Freiflächen zwischen den Verkehrsflächen des Autobahndreiecks Barnim als sonstige Grünflächen	Nachrichtliche Darstellung; die betroffenen Flächen sind nach Straßenrecht gewidmet; trotz Aufforstung und Bestandsgehölzen handelt es sich nicht um „Wald“ i.S.v. § 2 WaldG.

Nr.	Lage / Standort	Art der Änderung	Bemerkungen
S4 a/b	Zwischen Schwanebeck und A 10	Ergänzende Darstellung der 380-kV-Freileitung als Teil des „Nordrings Berlin“	Nachrichtliche Übernahme gemäß Planfeststellung
Gesamtes Gemeindegebiet: Nachrichtliche Ergänzung oder Lagekorrektur (ohne Darstellung in A 1.1)			
	Zepernick, Priesterwäldchen	Ergänzung Signatur „LB“	„Geschützter Landschaftsbestandteil“, Schutzstatus geplant
	Gewässer II. Ordnung	Einheitliche Darstellung „blaue Linie“ (verrohrt und unverrohrt)	Entspricht der Entwicklungsabsicht im Landschaftsplan
	Hauptversorgungsleitungen: Elt und Gas	Korrektur der Bezeichnung nach Prüfung	Nachrichtliche Übernahme
	Bahnstrecke der S-Bahn/ Stettiner Bahn	Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zwischen Bahnanlagen und angrenzender Wohnbebauung	Ensprechend der Empfehlungen der Lärmaktionsplanung zur Minderung der Auswirkungen von Schienenverkehrslärm.
Außerhalb des Plangebietes der Gemeinde Panketal: Übernahme nur zur Information			
	Windeignungsgebiet -WEG- Lindenberg	Darstellung der Windenergieanlagen -WEA- im Bestand	Vollständige Darstellung aller Bestands-WEA in den Übersichtsplänen (A 1 bis A 4); die Planungsgrundlage TK 10 des Landesvermessungsamtes enthält die WEA direkt nördlich der A 10 noch nicht, kann jedoch aus urheberrechtlichen Gründen nicht geändert werden!

A 2.1

FNP Panketal

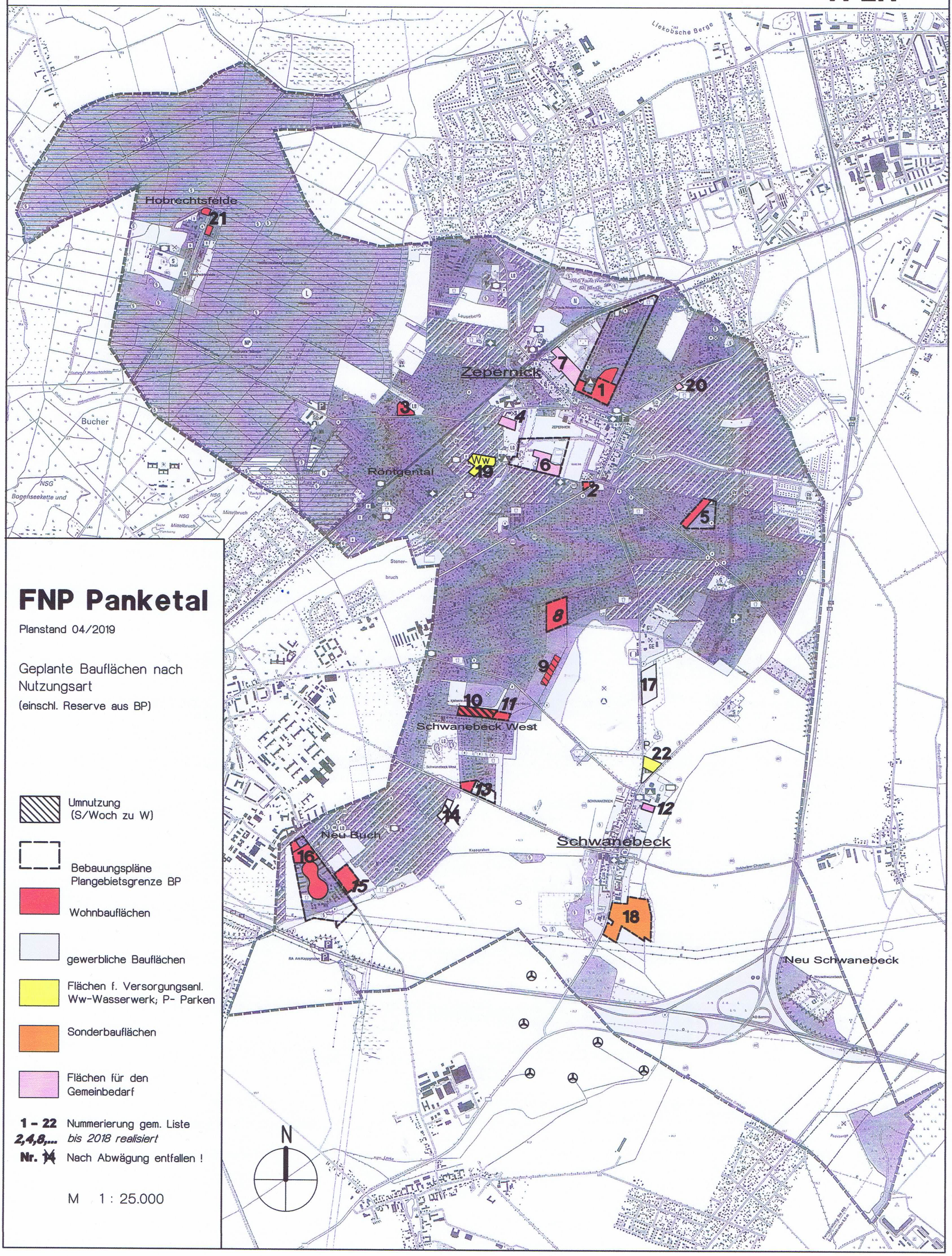
Planstand 04/2019

Geplante Bauflächen nach Nutzungsart
(einschl. Reserve aus BP)

- Umnutzung (S/Woch zu W)
- Bebauungspläne Plangebietsgrenze BP
- Wohnbauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Flächen f. Versorgungsanl. Ww-Wasserwerk; P- Parken
- Sonderbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf

1 – 22 Nummerierung gem. Liste
2,4,8,... *bis 2018 realisiert*
Nr. ~~14~~ Nach Abwägung entfallen !

M 1 : 25.000



Nr.	Ortsteil Standort	Nutzungsart (Teil-) FNP	Entwurf 04/19	Größe ha	BP	Bemerkungen (i.A.- BP in Aufstellung)
	Zepernick					
1	Pfingstbergsiedlung	Wohnbaufl. W	Wohnbaufl. WA	ca. 3,0	X	Reserve aus BP Nr. 6 und BP Nr. 24 P „Oderstr./Neckarstr.“
*2**	*Eingang Winkelangerdorf*	*Wohnbaufl. W*	*Wohnbaufl. WA*	*0,3*	*X*	*realisiert*
3	Am Hobrechtsweg	Wohnbaufl. W	Wohnbaufl. WA	ca. 1,0	X i.A.	BP nur Aufstellungsbeschluss
*4**	*Erweiterung Schulstandort Schönerlinder Straße*	*Grünfläche*	*Fläche für Gemeinbedarf*	*ca. 0,5*		*realisiert*
5	Birkenwäldchen	Wohnbaufl. W	Wohnbaufl. WA	ca. 1,2	X	Reserve aus BP „Birkenwäldchen“
6	Straße der Jugend	Grünfläche (Sport/Spiel)	Fläche für Gemeinbedarf (Sport+Spiel)	ca. 2,2	X i.A.	Ergänzung der zentralen Sport- und Freizeitanlagen durch Bauflächen für Gemeinbedarf; BP Nr. 5P, 1. Änderung „Sport- und Spielpark Straße der Jugend“ in Aufstellung
7	Elbestraße	Sonderbaufl. S/Uni	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3,0		BP erforderlich
20	Bernauer Straße	Grünfläche	Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,2		Lückenschließung
21	Hobrechtsfelde	Grünfläche	Wohnbaufl. W	ca. 0,5		Abrundung Ortseingang und Lückenschließung (2 x 0,25 ha)
	Schwanebeck					
*8**	*Hochstraße*	*Wohnbaufl. W*	*Wohnbaufl. WA*	*3,8*	*X*	*Realisiert; „Wohnsiedlung Oldenburger Ring“*
9	Andreas-Hofer-Straße	Sonderbaufläche Wochenend	Wohnbaufl. W hoher Grünanteil	ca. 1,0		Umnutzung Wochendhausgebiet
10	Rigistraße III	Sonderbaufläche Wochenend	Wohnbaufl. WA	ca. 2,0	X i.A	Keine Neuausweisung von Wohnbauflächen
*11**	*Rigistraße II*	*Wohnbaufl. W*	*Wohnbaufl. WA*	*ca. 0,4*	*X*	*Realisiert; BP „Rigistraße II“*
*12**	*Erweiterungsfläche Schulstandort Schwanebeck*	*Grünfläche*	*Fläche für Gemeinbedarf*	*ca. 0,5*		*Funktionelle Erweiterung des Schulcampus; realisiert*
*13**	*Bucher Chaussee*	*Wohnbaufl. W*	*Wohnbaufl. W*	*ca. 0,5*	*X*	*BP „Linzer Straße“; realisiert*
~~14~~	~~Voltastraße~~	~~Fl. für Landwirtschaft Lw~~	~~Wohnbaufl. W hoher Grünanteil~~	~~ca. 1,0~~		Nach Abwägung zum FNP-Entwurf (09/2018) entfallen !
*15**	*Lindenberger Weg*	*Wohnbaufl. W*	*Wohnbaufl. WA*	*ca. 3,1*	*X*	*Realisiert; BP „Lindenberger Weg“*
16	Neu Buch	Wohnbaufl. W Mischbaufl. M	Wohnbaufl. WA	ca. 4,0 + ca. 1.0	X i.A. X	Baulandreserve ca. 1,0 ha aus BP „Neu Buch“; Neuaufstellung BP „Eichenring Schwanebeck“ ca. 4,0 ha
17	Zepernicker Straße	Fl. für	Gewerbliche	ca. 2,0		BP erforderlich; Ergänzung

Nr.	Ortsteil Standort	Nutzungsart (Teil-) FNP	Entwurf 04/19	Größe ha	BP	Bemerkungen (i.A.- BP in Aufstellung)
		Landwirtschaft Lw	Baufl. G			Gewerbestandort
18	Dorf Schwanebeck Gartencenter	Fl. für Landwirtschaft Lw+Grünfläche S/Handel	Sonderbau-fläche SO Handel/Freizeit Gartenfachmarkt	ca. 9,0	X	Sonderbaufläche /Gartenmarkt im Bestand; Ergänzung gemäß BP „Erlebnishof Schwanebeck“ (Teiländerung des FNP ist erfolgt)
19	Schillerpark	Grünfläche ant. Wasserwerk	Fläche für Versorggs.anl. Wasserversorgung	ca. 2,0		Sicherung Brunnengalerie, Freiflächennutzung weiter möglich, kein Ersteingriff
22	Parkplatz an L 200	Fl. für Landwirtschaft Lw	Öffentlicher Parkplatz	ca. 0,8		Erweiterung Bestandsparkplatz (Bestandsfläche ca. 0,6 ha gesamt ca. 1,4 ha)

** Die Aufnahme bereits (seit 2010) realisierter Vorhaben erfolgt zur Ermittlung und Darstellung der Bauflächenentwicklung und Flächeninanspruchnahme im Planungszeitraum seit Bekanntgabe der „Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“ durch die Landesplanungsbehörde im Jahr 2010 bis zum Jahr 2020;*
der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wird voraussichtlich im Jahr 2019/2020 durch einen neuen Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) abgelöst werden.

A 2.3

FNP Panketal

Planstand 04/2019

Flächenrelevante Änderungen
Entlastende Darstellung
gegenüber Planstand Teil-FNP

1 östlich der Buchenallee ca. 0,8 ha

2 P+R, Schönerlinder Straße ca. 0,3 ha

3 nördlich der Händelstraße ca. 1,5 ha

4 Birkenwäldchen ca. 0,5 ha

5 Neu Buch/Rathenaustraße ca. 4,6 ha

6 nördlich der Kleiststraße ca. 2,4 ha

7 nördlich Karower Straße / Verbindungsweg ca. 2,8 ha

8 Schwanebeck West ca. 1,6 ha

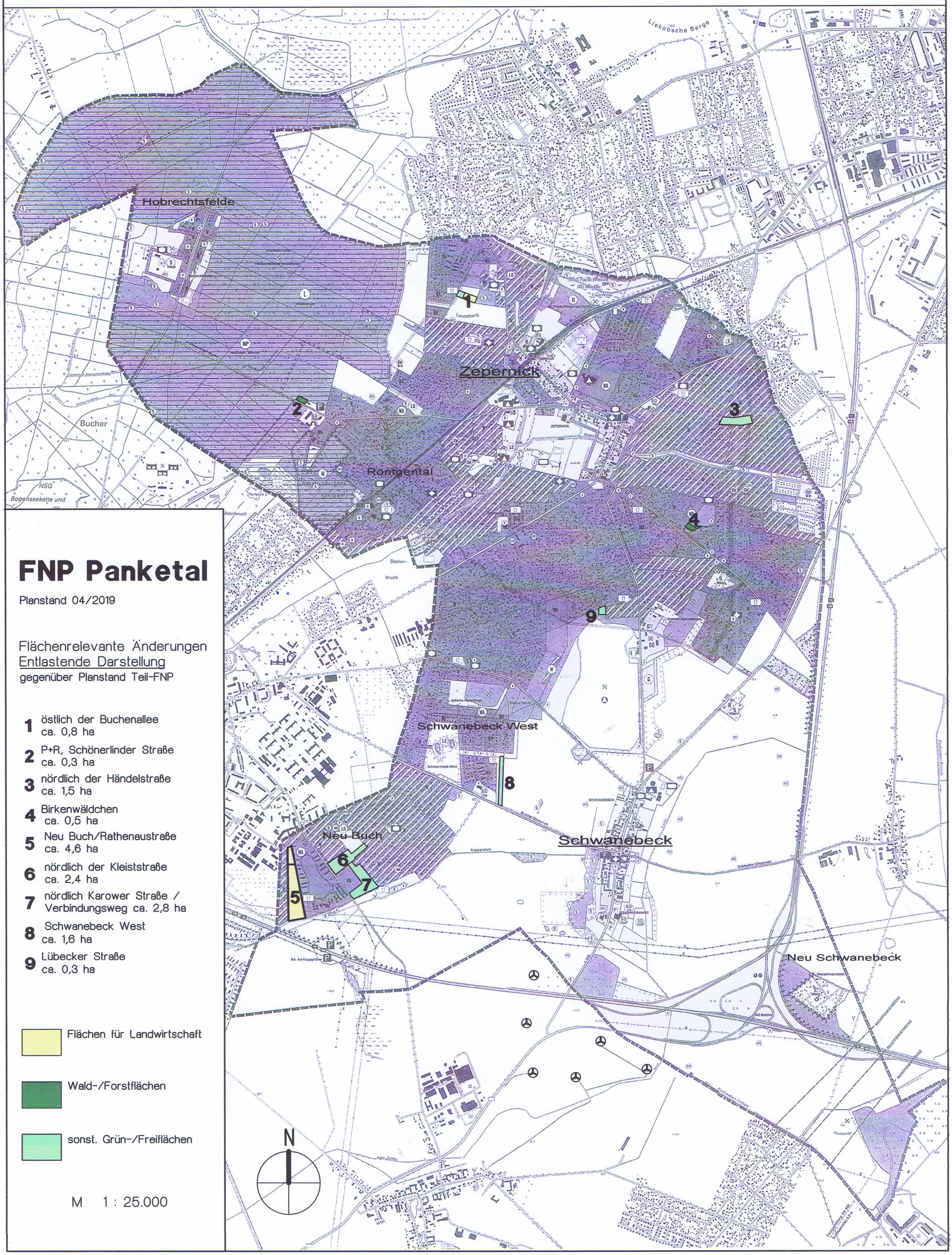
9 Lübecker Straße ca. 0,3 ha

Flächen für Landwirtschaft

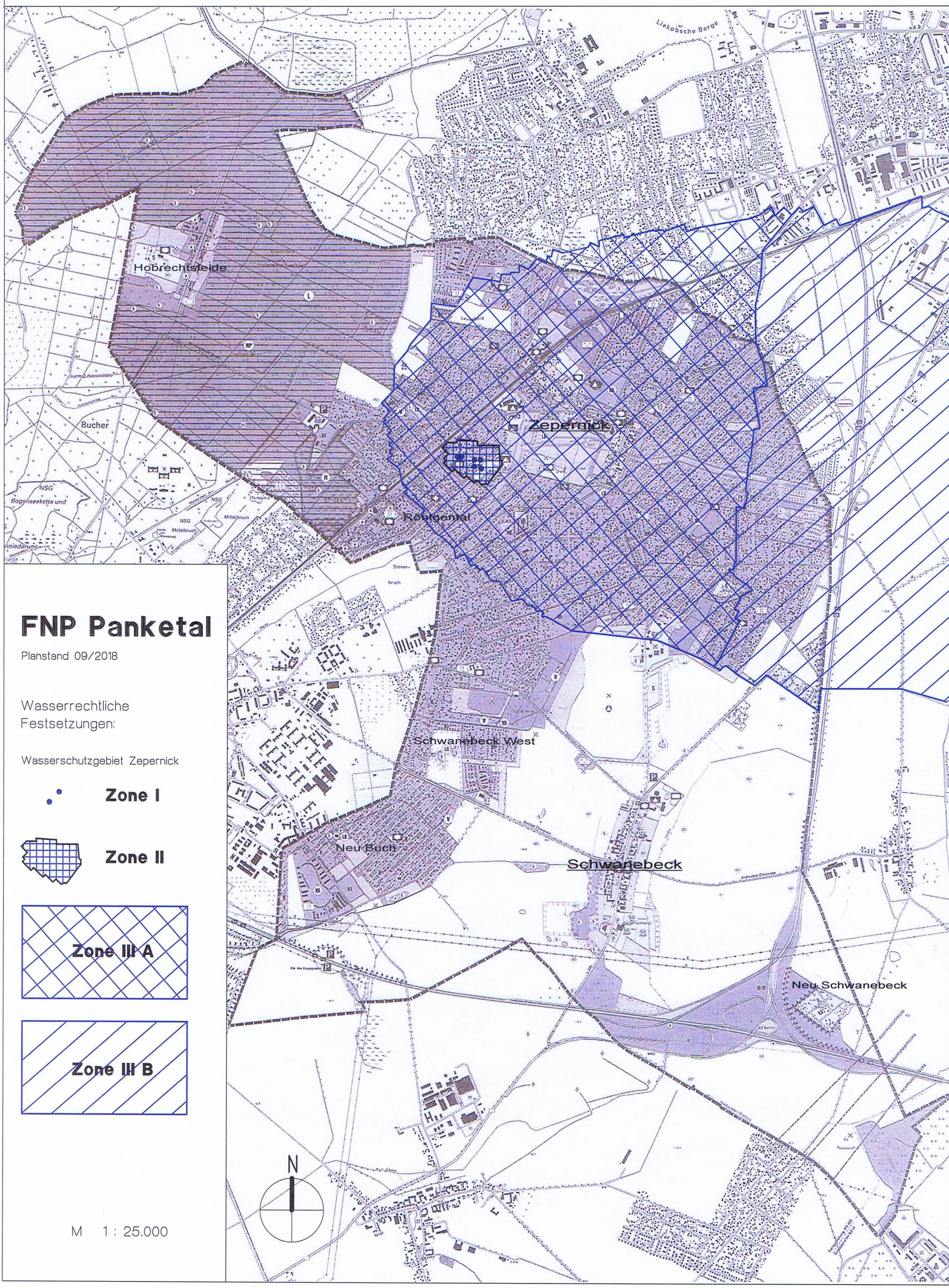
Wald-/Forstflächen

sonst. Grün-/Freiflächen

M 1 : 25.000



A 3


Liekobsche Berge
Hobrechtsfelde
Bucher
NSG
Bogenseekette und
Mittelbruch
Zepernick
Röntgental
Schwanebeck West
Neu Buch
Schwanebeck
Neu Schwanebeck
N
FNP Panketal
Planstand 09/2018
Wasserrechtliche Festsetzungen:
Wasserschutzgebiet Zepernick
Zone I
Zone II
Zone III A
Zone III B
M 1 : 25.000

A 4

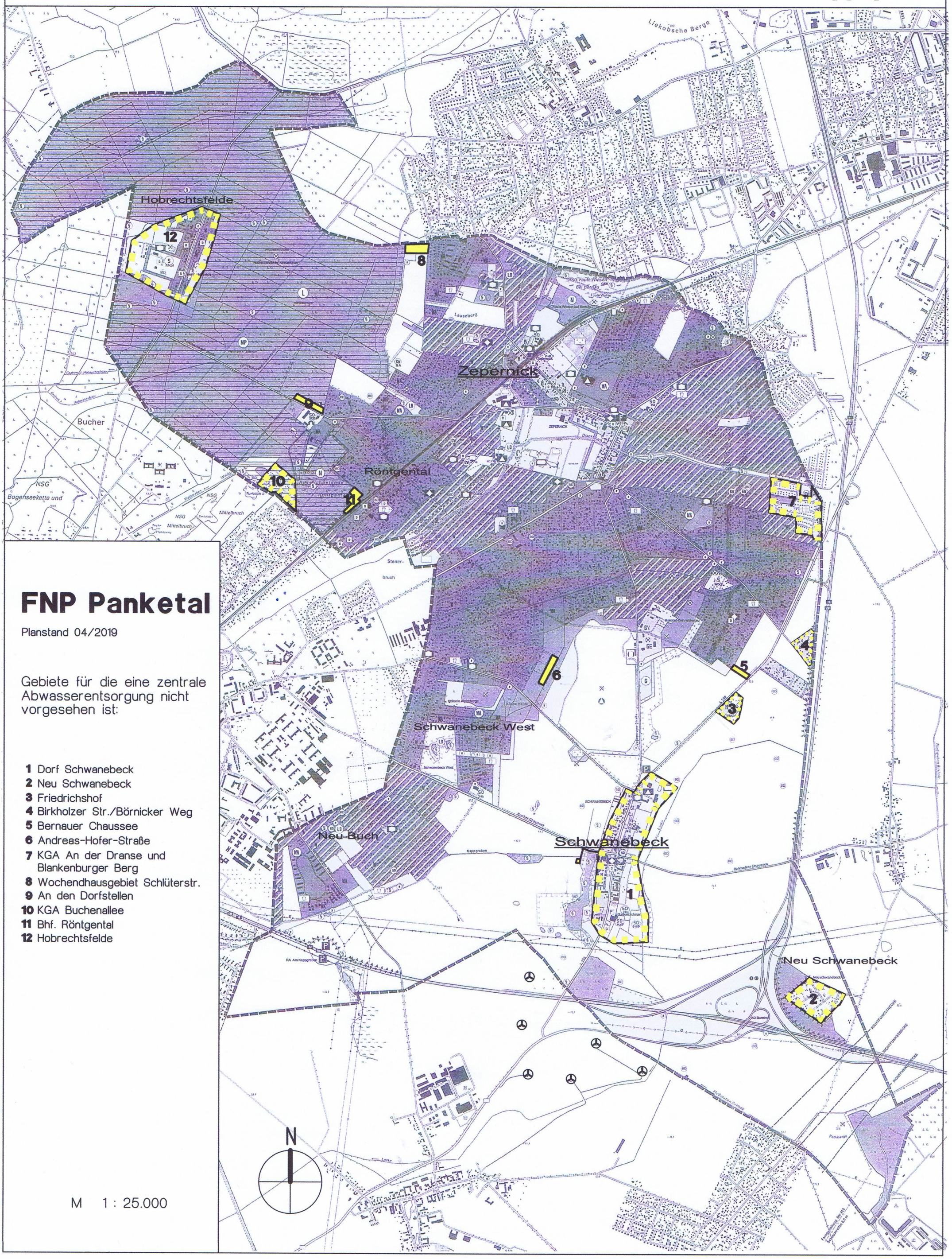
FNP Panketal

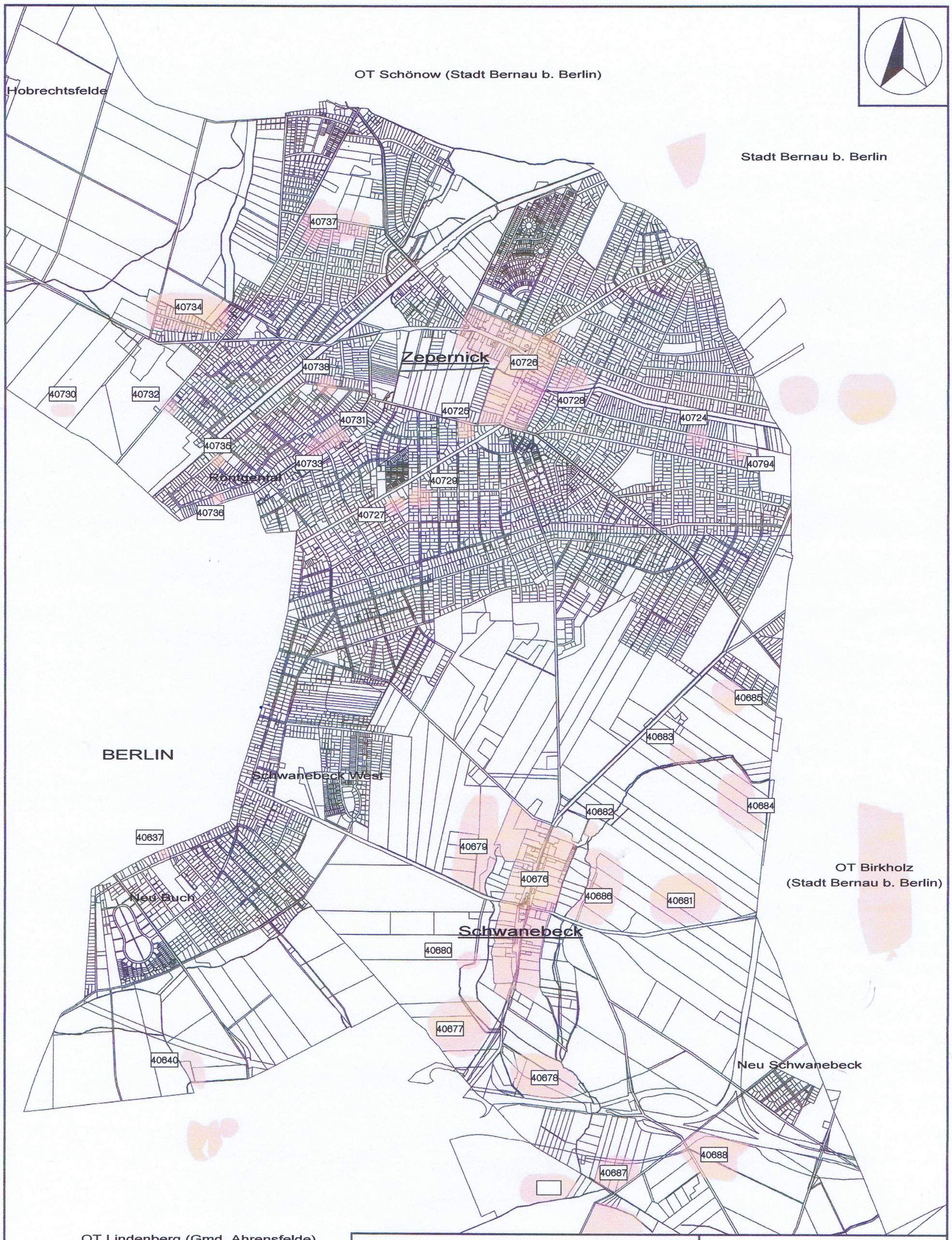
Planstand 04/2019

Gebiete für die eine zentrale Abwasserentsorgung nicht vorgesehen ist:

1 Dorf Schwanebeck
2 Neu Schwanebeck
3 Friedrichshof
4 Birkholzer Str./Börnicker Weg
5 Bernauer Chaussee
6 Andreas-Hofer-Straße
7 KGA An der Dranse und Blankenburger Berg
8 Wochendhausgebiet Schlüterstr.
9 An den Dorfstellen
10 KGA Buchenallee
11 Bhf. Röntgental
12 Hobrechtsfelde

M 1 : 25.000





Gemeinde Panketal

Übersicht Bodendenkmale

Nr. gemäß Denkmalliste 12/2017

FNP Panketal

Planstand 04/2019

A 5