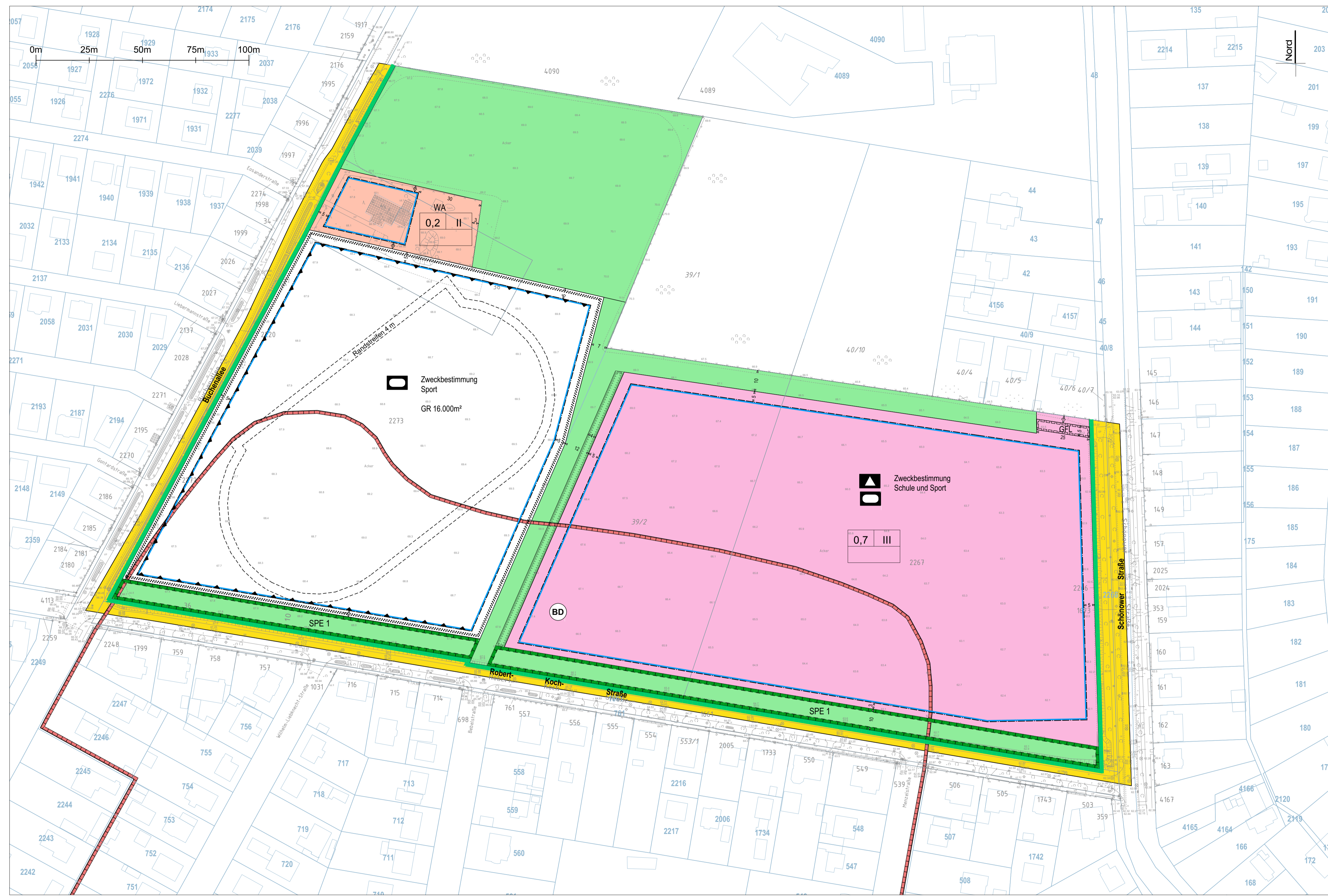


# Bebauungsplan Nr. 35P "Lauseberg", Gemeinde Panketal OT Zepernick

## Vorentwurf



### Textfestsetzungen

- Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken und Zwecken des Schulsports dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sowie auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sport“ ist jeweils eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreizeiten, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Turnhallen und der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sowie der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sport“ sind jeweils Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck dienen.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind Nebenanlagen die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Telekommunikation sowie der Ableitung von Abwasser dienen zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sowie auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sport“ sind jeweils:  
1. Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung Nr. 4 und Nr. 5,  
2. oberirdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrtswege sowie Fahrradstellplätze auch außerhalb der bebauten Grundstücksfläche zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO.
- Von den Vorgaben der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Panketal kann abgewichen werden, wenn die Doppelnutzung, bzw. zeitlich versetzte Nutzung von Stellflächen, die durch die Schul- bzw. Vereinssportnutzung bedingt ist, nachgewiesen wird. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß gültiger Stellplatzsatzung kann entsprechend um die Anzahl der doppelgenutzten Stellplätze reduziert werden.
- In der Schönower Straße, Buchenallee sowie der Robert - Koch- Straße sind die Baumreihen zu erhalten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege mit einer Breite von 5 m zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### Pflanzliste 1 Baumarten:

- Alnus glutinosa
- Fraxinus excelsior
- Prunus avium
- Prunus padus
- Salix alba
- Salix fragilis
- Ulmus laevis

### Pflanzliste 2 Straucharten:

- Schwarzerle
- Moorbirke
- Gemeine Esche
- Vogelkirsche
- Gewöhnliche Traubenkirsche
- Silber Weide
- Bruchweide
- Flatterulme

### Pflanzliste 3 Feldahorn:

- Acer campestris
- Roter Hartriegel
- Hasel
- Europäisches Pfaffenhütchen
- Schwarze Johannisbeere
- Stachelbeere
- Grauweide
- Lorbeerweide
- Mandelweide
- Korbweide
- Schwarzer Holunder
- Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 4 Spitz-Ahorn:

- Acer pseudoplatanus
- Carpinus betulus
- "Fastigiata"
- Corylus colurna
- Prunus avium
- Quercus petraea
- Quercus robur
- Sorbus aria
- Tilia cordata

### Pflanzliste 5 Säulen-Hainbuche:

- Feld-Ahorn
- Spitz-Ahorn
- Berg-Ahorn
- Hainbuche
- Säulen-Hainbuche
- Baum-Hasel
- Vogelkirsche
- Trauben-Eiche
- Slel-Eiche
- Echte Mehlbeere
- Winter- Linde

### Katastervermerk

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom \_\_\_\_\_ und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum Vermesser

### Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Gemeinde Panketal Höhenbezug:  
Landkreis Barmin Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Gemarkung Zepernick,  
Flur 3, Flurstücke 36, 38, 39/2, 2266, 2272, 2273, 1661 (teilw.), 1673 (teilw.) und 2220 (teilw.)  
Vermesser: Dipl.-Ing. Rainer Mallon, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 16225 Eberswalde  
Planstand: 09.12.2021

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses PV-11-2022 der Gemeindevertretung vom 29.03.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 04 am 30.04.2022 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35P "Lauseberg" mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35P "Lauseberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie der Begründung wurden in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich konnten die Unterlagen während der öffentlich bekannten Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 35P "Lauseberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Die am \_\_\_\_\_ beschlossene Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35P "Lauseberg", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 35 P "Lauseberg" durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ für die Gemeinde Panketal am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 3 BbgKVerf wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Panketal, den \_\_\_\_\_ Gemeinde Panketal  
Der Bürgermeister

### Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Zepernick (Wasserschutzgebietsverordnung Zepernick vom 15. Oktober 2012)

### Hinweise

**Bodendenkmale**  
Auf dem Grundstück befinden sich Teile des Bodendenkmals Nr. 40737, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit. Sollen bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzfunde oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Zweckbestimmung Schule
  - Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | Nutzungsschablone                                       |
| 3 |   | 1 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)        |
|   |   | 2 - Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)              |
|   |   | 3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO) – wird ergänzt |
- GR 16.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche in der Fläche für Sport- und Spielanlagen (§ 19 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünflächen
    - Entwässerungsmulde

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- SPE 1** Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)  
Hinweis: Die Flächen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß textl. Festsetzung Nr. 9 zu belastende Flächen

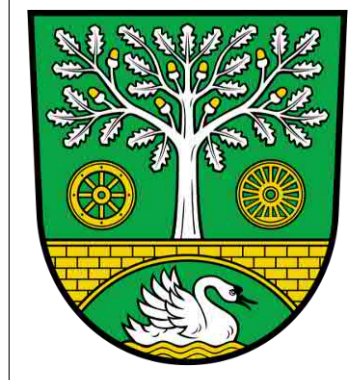
- Nachrichtliche Übernahmen**
- BD** Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen Bodendenkmale BLDAM, Stand: 03.05.2023

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Hinweis: Die Anlagen und Vorkehrungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter**
- Gebäude (Vermesser)
  - Flurstücksgrenze (Vermesser)
  - Flurstücksgrenze (Vermesser)
  - Geländehöhen (Vermesser)
  - Bestandsbäume (Vermesser)
  - Böschung (Vermesser)
  - Bemaßung
  - Gebäude (GeoBasis-DE/LGB, 04/2023)
  - Flurstücksgrenze (GeoBasis-DE/LGB, 04/2023)
  - Flurstücksgrenze (GeoBasis-DE/LGB, 04/2023)
  - Flurstücksgrenze (GeoBasis-DE/LGB, 04/2023)

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, Nr. 18)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1. Änderungssatzung der Satzung der Gemeinde Panketal über die Herstellung und das Verhalten notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze (Stellplatzsatzung)**, 30.10.2021
- Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Zepernick** vom 15. Oktober 2012 (GVBl.I/12, Nr. 88)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, Nr. 28)
- Barmimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV)**, in der Fassung vom 12. Februar 2014
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, Nr. 3), S. „ber. GVBl.I/13 (Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, Nr. 28)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist



Gemeinde Panketal  
**Bebauungsplan Nr. 35P "Lauseberg"**  
für das Gemeindegebiet in der Gemarkung Zepernick im Bereich zwischen Buchenallee, Robert-Koch-Straße und Schönower Straße, betreffend die Flurstücke 36, 38, 39/2, 2266, 2267, 2272, 2273, 1661 (teilw.), 1673 (teilw.) und 2220 (teilw.) in der Flur 3  
**Vorentwurf zur Offenlage**  
**Planstand 10.10.2023**  
Stadt Land Brehm  
Planungsbüro für Stadt und Landschaft  
Schulweg 1, 15711 Königs Wusterhausen