

**Gemeindevertretung Panketal**

<b>Beschlussvorlage</b>
öffentlich

<b>Geschäftszeichen</b> 61 26 02; 10 24 07; 10 24 00 8	<b>Datum</b> 09.04.2026	<b>Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)</b> PV-11-2022-11
---	----------------------------	--

Beratungsfolge	Datum	TOP	Stimmenverhältnis			einst.	mehr.
			ja	nein	Enthalt.		
Ortsbeirat Zepernick	13.05.2026	16.					
Ortsentwicklungsausschuss Panketal	18.05.2026	16.					
Sozialausschuss Panketal	19.05.2026	11.					
		19.					
Gemeindevertretung Panketal	26.05.2026	18.					

**Bebauungsplan 35P "Lauseberg", Ortsteil Zepernick: Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Bezug:** PV-11-2022 vom 29.03.2022 / Aufstellungsbeschluss B-Plan und Erarbeitung städtebauliches Gesamtkonzept, PMV-11-2022-1 vom 30.08.2022 / Sachstand städtebauliches Gesamtkonzept, PV-11-2022-2 gepl. 29.11.2022 – zurückgezogen / Konkretisierung Planungsziele für B-Plan 35P, PV-11-2022-3 vom 30.05.2023 / Konkretisierung Planungsziele für B-Plan 35P, PV-11-2022-4 vom 28.11.2023/ Städtebaulicher Vorvertrag, PMV-11-2022-5 vom 28.11.2023 / Sachstand Vorentwurf zum Scoping, PV-11-2022-6 vom 21.05.2024 / Durchführung frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit. PMV-11-2022-7 vom 25.02.2025 / Information über die Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung; PV-11-2022-8 / Beschluss zur Erarbeitung und Kostenbeteiligung Verkehrskonzept vom 25.3.2025; PV-11-2022-9 / Beschluss Bestätigung Planungsziel öffentlicher Grünflächen vom 14.10.2025; PV-11-2022-10 / Billigung B-Planentwurf und Beschluss Offenlage und TÖB-Beteiligung vom 27.1.2026

**Beschlussvorschlag:**

<p><b>Die Gemeindevertretung beschließt:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>In dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan 35P „Lauseberg“, Ortsteil Zepernick macht sich die Gemeindevertretung den Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu Eigen und beschließt die als Anlage beigefügte Abwägung, der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.</b></li> <li><b>Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis den Einwendern mitzuteilen.</b></li> </ol>
---

**Problembeschreibung / Begründung:**

In den Abwägungstabellen (Anlage) sind die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2026 (Ausgang Schreiben) – 4.3.2026 (Fristende) eingegangen sind, sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die während der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2026 bis 18.3.2026 eingegangen sind, enthalten. Es wurden 55 Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. In der Spalte neben den Einwendungen unter „Begründung und Abwägungsvorschlag“ finden sich die Abwägungsvorschläge zum Umgang mit den jeweiligen Stellungnahmen.

Eine **Blockabstimmung** (über alle Einwendungen in einem Zug) ist möglich, wenn die Gemeindevertreter vor der Abstimmung über die Durchführung im Block beraten (Protokollvermerk) und die Blockabstimmung explizit beschlossen haben. Es ist auch möglich, eine „Blockabstimmung“ durchzuführen und nur über einzelne Abwägungspunkte einzeln zu entscheiden. Auch hier muss die Entscheidung darüber aus dem Protokoll hervorgehen (Abstimmung). Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass mit einer Blockabstimmung von der Art her verschiedenste Belange in einem Zuge behandelt werden.

- Anlage 1: Abwägungssynopse der im Rahmen der TÖB-Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 2: Abwägungssynopse der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen
- Anlage 3: Zusammenstellung aller Beschlüsse bzw. Niederschriften zum Bebauungsplanverfahren 35P „Lauseberg“

Fortführung Problembeschreibung – siehe Ergänzungsblatt

<b>Auswirkungen auf Umwelt- und Klima</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Begründung: Versiegelungen auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen.		

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

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

Verfasser/ Mitzeichner	Nagel	FDL	FBL I	FBL II	FBL III	Eigenbetrieb	Rechtsamt
Datum	16.04.2026	16.04.2026	20.04.2026	21.04.2026	21.04.2026	21.04.2026	21.04.2026
Unterschrift	gez. Nagel	gez. Pladeck	gez. Meyer- Klepsch	gez. Hüniger	gez. Lehnert	gez. Rinne	gez. Knop

gez. Wonke

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Kurz-Darstellung der wesentlichen abwägungsrelevanten Einwendungen. Die ausführliche Darstellung erfolgt über die als Anlage beigefügte Abwägungstabelle.

**Denkmalschutz (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum / Bodendenkmale, 3.2.2026)**

Nach neuesten Erkenntnissen befinden sich nicht nur Teile des Plangebietes im Bodendenkmal BD 40737 - Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, sondern es werden weitere Flächen als Vermutungsfläche eingestuft.

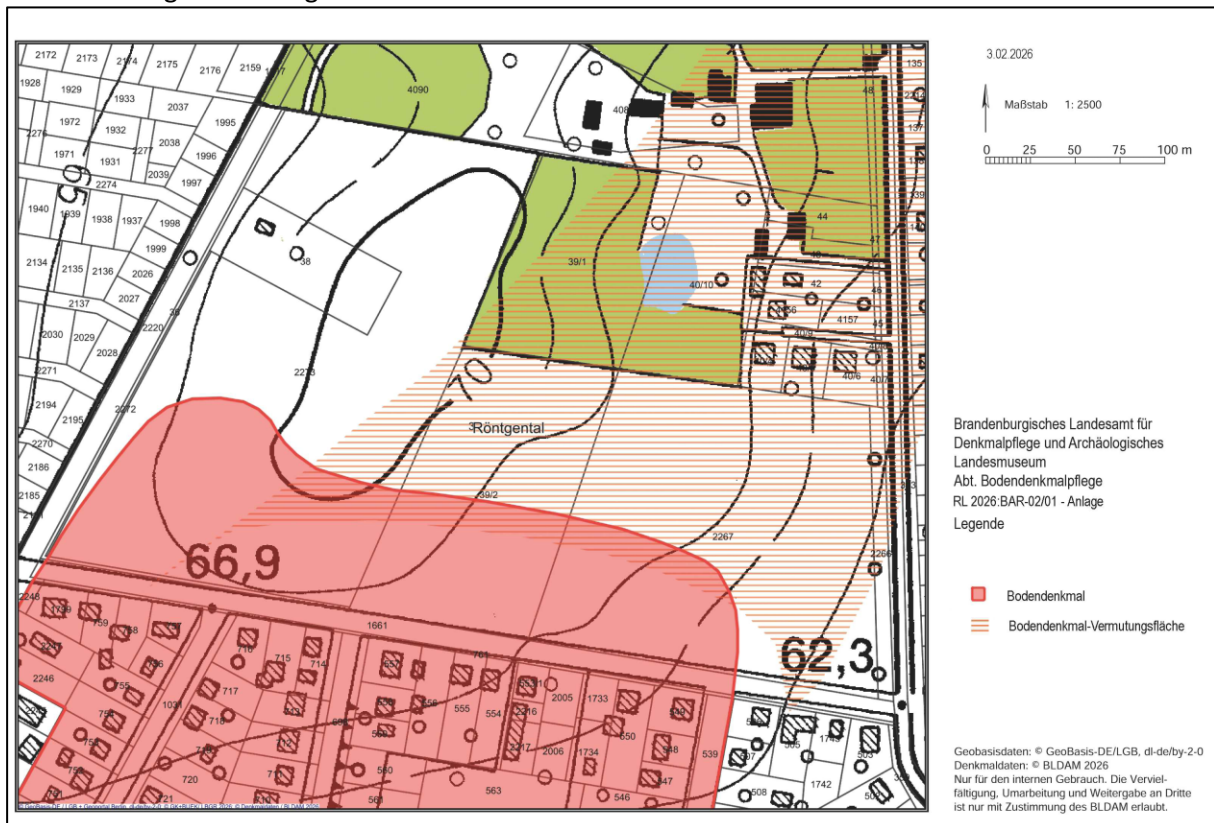


Abbildung 1: Übersichtsplan zum Bodendenkmal (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Dezernat Bodendenkmalpflege, Stellungnahme vom 3.2.2026)

→Einschätzung der Verwaltung: Die Vermutungsfläche wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen und die Vorschläge zu Hinweisen zum Umgang mit diesem Bodendenkmal werden ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen.

**Verkehr (MIV und ÖPNV) und Doppelnutzung Stellplätze**

**ÖPNV – (Stellungnahme Barnimer Busgesellschaft (BBG))**

- Forderung nach Umbau Bushaltestelle „Am Heidehaus“ und weitere Busaufstellflächen in Straße Am Amtshaus

→Einschätzung der Verwaltung: Betrifft Flächen und Abstimmungen außerhalb des Plangebietes. Gemeinde hat die Umsetzung mit BBG abgestimmt und Umsetzung zugesichert.

**Verkehr (Bürgerstellungennahmen)**

- Verkehrssituation im Umfeld der Schule wird aufgrund der schmalen Wohnstraßen als problematisch eingeschätzt und befürchtet, dass die verkehrliche Infrastruktur überlastet ist

→Einschätzung der Verwaltung: Verkehrskonzept hat das Umfeld des Plangebiets großflächig untersucht und die Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur nachgewiesen.

### Doppelnutzung der Stellplätze (Bürgerstellungennahmen)

- Die Reduzierung der Anzahl notwendiger Pkw-Stellplätze durch Doppelnutzung (Schulnutzung und Vereinsnutzung während Nicht-Schulzeiten) wird kritisiert.
- Einschätzung der Verwaltung: Die Doppelnutzung von Stellplätzen entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche bzw. dem Anspruch der Gemeinde zur Reduzierung versiegelter Flächen. Für die Bemessung der Stellplatzanzahl ist dabei die Nutzung mit dem größten Stellplatzbedarf maßgeblich.

### Verkehr (Fuß-/ Radwege + Radverkehr)

#### Fuß-/Radwege im Plangebiet (Bürgerstellungennahmen)

- Geplante öffentliche Wegeverbindungen durch das Gebiet sind nicht als Grünverbindungen, sondern als Verkehrsflächen mit einer Breite vom 5 m (bzw. 8 m in Richtung der Buchenallee) festgesetzt werden. Das Erfordernis der Breite von 8 m für den Weg in Richtung Buchenallee wird bestritten.
- Einschätzung der Verwaltung:
- Die Fuß-/Radwegverbindungen wurden durch Beschlüsse vom 30.5.23, 28.11.23 und 14.10.25 bzgl. der Lage und erforderlichen Breite durch die Gemeindevertretung entschieden und sind entsprechend in die Planung aufgenommen worden. Festsetzung der Wege innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mittels textlicher Festsetzung wäre möglich gewesen. Im Sinne einer transparenten Planung wurden die, durch die Gemeindevertretung beschlossenen, Fuß-/Radwegverbindungen zeichnerisch als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, so dass die Lage eindeutig und nachvollziehbar ist.
  - Diese Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist mit einer Breite von 5m festgesetzt. Dabei liegt der Flächenbedarf für einen 3m breiten Fuß-/Radweg (erforderliche Breite für Begegnungsverkehr Radfahrer/Radfahrer) sowie beidseitige Bankettstreifen von je 1m zu Grunde. Entsprechend § 2 II. 2. bb) VwV-StVO muss ein gemeinsamer Fuß-/Radweg innerorts eine Breite von min. 2,5m aufweisen bzw. ein einseitiger Zweirichtungsradweg eine Breite von 3m. Diesem Ausbaustandard hat sich die Gemeinde auch durch das Radverkehrskonzept verpflichtet. Die entsprechenden Bankettstreifen sichern zum einen die Befahrbarkeit durch Unterhaltungsfahrzeuge (Winterdienst, Reinigung) als auch die Unterhaltung der Wege an sich.

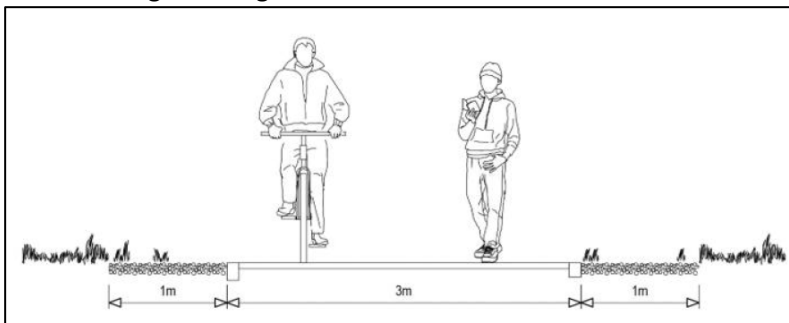


Abbildung 2: Querschnitt Fuß-/Radwege

- Dem breitere Fuß-/Radweg an der Buchenallee liegt dessen untergeordnete Nutzung als Grundstückszufahrt und damit der Begegnungsverkehr Radfahrende/Lkw mit einer Breite von 6m sowie zusätzlich 2x 1m Bankett zu Grunde. Diese breitere Wegetrasse ist nicht nur für eine untergeordnete Andienung des Schulstandortes erforderlich, sondern vor allem auch für Unterhaltungsfahrzeuge. Als öffentliche Grünflächen unterliegen die Kompensationsflächen mit zukünftig über 200 Bäumen der Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde. Insbesondere sind hier Baumpflegemaßnahmen mit größeren technischen Geräten durchzuführen. Daher wird hier eine entsprechend breite Fahrbahn (6m) benötigt.

Es liegt der Flächenbedarf für einen 3m breiten einseitigen Zweirichtungsradweg und gleichzeitige Befahrbarkeit durch einen LKw (Fahrbahnbreite 2,55m + 2x 0,25m; in Summe 3,05m Breite) zu Grunde.

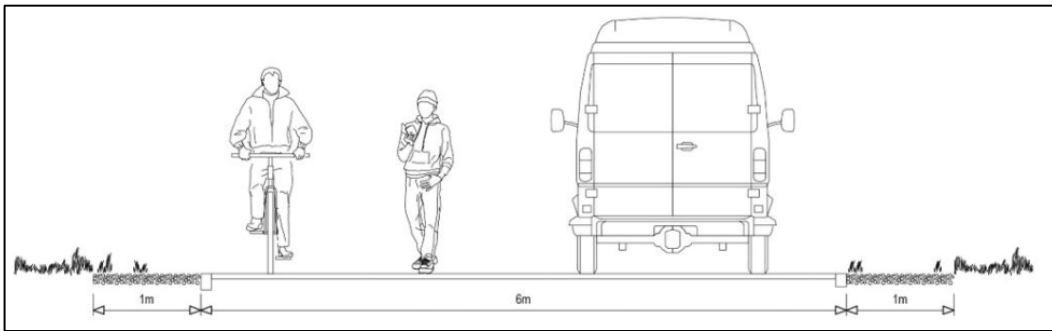


Abbildung 3: Querschnitt Wegeverbindung Buchenallee

### Standortalternativenprüfung, Bedarf und Umfang des Vorhabens

#### Standortalternativenprüfung fehlerhaft (Bürgerstellungen)

- Die vorgenommene Standortalternativenprüfung sei unzulänglich, da nicht alle in Frage kommenden Standorte geprüft wurden und die Kriterien sowie deren Gewichtung nicht nachvollziehbar wäre. Der Standort Lauseberg wäre durch den Grundstücksankauf entschieden worden.

➔Einschätzung der Verwaltung: Der Kreistag (Beschluss 238-10/21 vom 23.06.2021) hat für die Standorte Ahrensfelde und Panketal als Standorte für neue Gymnasien entschieden. Die Gemeindevertretung wurde vorab am 15.06.2021 in nicht öffentlicher Sitzung über die Absichten des Landkreises informiert und es fand die Abfrage eines Meinungsbildes zum Standort Lauseberg durch den Bürgermeister Herrn Wonke statt. Die Mehrheit befürwortete die Errichtung eines Gymnasiums. Die Standortalternativenprüfung innerhalb des Gemeindegebietes fand auf der Grundlage der Standorte statt, die bereits 2019 für den Standort einer neuen Grundschule untersucht wurden. Die Fläche "Lauseberg" stand 2019 aus Eigentumsgründen nicht zur Verfügung, wurde aber in die vorliegenden Standortalternativenprüfung einbezogen. Gegenüber einer Grundschule haben Gymnasien ein verändertes Erfordernis bzgl. Flächenbedarf sowie der Erschließung durch ÖPNV und MIV. Dies wurde in der Wahl der Kriterien berücksichtigt. Hierbei sind weitere Kriterien u.a. zur Umweltverträglichkeit, Wasserschutz, Ver-/Entsorgung sowie deren Gewichtung für jede Fläche dargestellt. Die Gewichtung der Kriterien und die Ergebnisse je Standort sind transparent und nachvollziehbar dargelegt.

#### Gymnasium ist nicht erforderlich (Bürgerstellungen)

- Aufgrund Geburtenrückgang wäre das Gymnasium nicht bzw. nur in verringerter Zügigkeit erforderlich.
- ➔Einschätzung der Verwaltung: Nach Aussage des Vorhabenträgers schafft das geplante Gymnasium auf dem Lauseberg eine Entlastung der bestehenden Gymnasien in Bernau, da eine Vielzahl der SuS dieser Schule aus Panketal kommen. Auch bei rückläufigen Geburtenraten ist von beständig hohen Schülerzahlen für die SEK I und II auszugehen, da weiterhin ein bestehender Einwohnerzug vor allem in den Süd-Barnim zu erwarten ist. Die Grundlage für den entsprechenden Beschluss des Kreistages (Beschluss 238-10/21 vom 23.06.2021) zur Errichtung eines Gymnasiums in Panketal basiert auf dem Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan (Band 1.) des Landkreises Barnim. Der die entsprechenden Bedarfe für weiterführende Schulen formuliert.

### **Dreifeldsporthalle nicht erforderlich (Bürgerstellungennahmen)**

- Gemäß den Raumprogrammempfehlungen- Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg wäre für ein 4-5 züiges Gymnasium nur eine Zweifeldsporthalle erforderlich. Für Vereinsnutzungen würden keine Sporthallen mehr benötigt.
- Einschätzung der Verwaltung: Die Raumprogrammempfehlungen- Musterflächenprogramm für allgemeinbildende Schulen im Land Brandenburg umfassen für ein min. 4-züiges Gymnasium eine Sporthalle mit den Maßen 27m x 44m – dies entspricht einer Dreifeldsporthalle. Die Dreifeldsporthalle ist daher für die Schulnutzung erforderlich und kann darüber hinaus für den Vereinssport genutzt werden, diese wird jedoch nicht ausschließlich für den Vereinssport errichtet. Der Kreistag hat sich beim Bau aller weiterführenden Schulen für sog. Compartment-Schulen entschieden (Beschluss 316-13/22 vom 16.3.2022). Dieses pädagogische Konzept erzeugt geringfügige Mehrbedarfe an Flächen, die durch die Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt wurden. Die Hallenkapazitäten Panketal's für außerschulische Nutzungen sind (auch nach Inbetriebnahme der Walter-Seelig-Halle) ausgelastet. Bei Nutzung der Dreifeldsporthalle des Gymnasiums wird daher nicht von einem Überangebot an Sporthallenflächen,-zeiten ausgegangen.

<b>Maximal versiegelbare Fläche, Gebäudehöhe, Festsetzung Nr. 16</b>
--

### **Festsetzung Grundflächenzahl (GRZ) fehle (Bürgerstellungennahmen)**

- Es sei nicht eindeutig festgesetzt, wie hoch die max. versiegelbare Fläche sein darf, da die Festsetzung einer GRZ sowie Regelungen zur Überschreitung der GRZ um 50% gemäß § 19 BauNVO fehlen.
- Einschätzung der Verwaltung: Die bestehende Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) von 32.000qm ist eindeutig. Es dürfen durch alle baulichen Anlagen nicht mehr als insg. 32.000qm versiegelt oder überbaut werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Gemeinbedarfsfläche kein Baugebiet ist und die Überschreitungsregel für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dort nicht gilt. Daher muss und wurde die Grundfläche so festgesetzt, dass sämtliche Flächenbedarfe der Schule abgedeckt werden.

### **Gebäudehöhe (Landkreis SG Bauordnungs- und Planungsamt, 4.3.2026)**

- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sinnvoll
- Einschätzung der Verwaltung: Da die konkrete Objektplanung für den Schulstandort derzeit nicht vorliegt wird im Sinne einer hohen Flexibilität auf die Festsetzung einer konkreten Gebäudehöhe verzichtet. So kann im Rahmen der Objektplanung flexible auf veränderte technische Anforderungen reagiert werden, die die Geschosshöhe von Schulgebäuden beeinflussen.

### **Textl. Festsetzung Nr. 16 (Landkreis SG Bauordnungs- und Planungsamt, 4.3.2026)**

- bzgl. Pflicht zur Begründung von min. 50% der nicht überbaubaren Flächen ist die Festsetzung nicht eindeutig
- Einschätzung der Verwaltung: Der Einwendung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 16 widerspricht der Vorgabe des § 8 BbgBO und beschreib das Planungsziel der Erstellung von min. 6.900qm qualitativ hochwertiger Stauden- und Gehölzflächen nicht rechtssicher. Die textliche Festsetzung wird daher wie folgt geändert: "Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ sind mindestens 6.900 m<sup>2</sup> Fläche mit Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Sträucher sind als Pflanzmaterial Gehölze ohne Ballen, Höhe 100 -150 cm zu verwenden. Die Verwendung der beigefügten Pflanzliste 2 wird empfohlen."

Wasserschutzgebiet, Trinkwasser, Niederschlagswasser

**Wasserschutzgebiet Zepernick (Bürgerstellungennahmen)**

- Der Konflikt der Bebauung im Wasserschutzgebiet Zepernick wäre durch den Bebauungsplan nicht abschließend geklärt. Der Unteren Wasserbehörde wird fehlende Neutralität/Unabhängigkeit unterstellt, da diese derselben Verwaltung wie der Vorhabenträger angehört.

→Einschätzung der Verwaltung: Durch die Festsetzungen Nr. 25 wird die zulässige Wasserhaushaltsbilanz bei Umsetzung der Planung verbindlich geregelt. Die Wasserhaushaltsbilanz darf sich dabei ggü. der natürlichen Wasserhaushaltsbilanz nur um max. 5% verändern, daher wird der Anteil an Verdunstung, Grundwasserneubildung und Ableitung durch die Planung nicht wesentlich verändert. Die konkrete Ermittlung der abflusswirksamen Flächen und entsprechenden Niederschlagswasseranlagen kann nur im Rahmen der Objektplanung bzw. Baugenehmigung erfolgen und nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes gelöst werden. Das Regenwasserbeseitigungskonzept - B-Plan Lauseberg Panketal, BEV Ingenieure GmbH, Königs Wusterhausen; 08/2025 hat nachgewiesen, wie die Vorgaben der 5% Abweichung von der natürlichen Wasserbilanz erfüllt werden können. Da eine konkrete Objektplanung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt, ist der Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und durch die Untere Wasserbehörde, als für den Grundwasserschutz zuständige Behörde, zu prüfen. Die Untere Wasserbehörde agiert dabei als eigenständige Behörde im Sinne ihrer behördlichen Pflicht.

**Trinkwasserversorgung (Bürgerstellungnahme)**

- Die Trinkwasserversorgung Panketals wäre nicht gesichert bzw. würden sich die Belastungen für die Bürger hier durch die Trinkwasserbedarfe des Gymnasiums verschärfen

→Einschätzung der Verwaltung (Anmerkung d. Verwaltung: eine gesonderte Stellungnahme des Eigenbetriebes als Träger öffentlicher Belange wurde nicht eingebracht): Der Eigenbetrieb KommunalService Panketal hat in seiner Stellungnahme vom 11.7.2024 bestätigt, dass das Trinkwasserrohrnetz sehr gut für den aktuellen Bedarf ausgelegt ist. Die intensiven Bemühungen zum Ausbau des Trinkwassernetzes ausgehend vom Wasserwerk haben sich bereits deutlich positiv ausgewirkt. Trotz der bereits gestiegenen Bevölkerung und den damit verbundenen zusätzlichen Abnehmern in den letzten Jahren werden keine Druckunterschreitungen oder deutlich gestiegenen Druckverluste im Rohrnetz festgestellt. Nur unter Berücksichtigung der notwendigen Leitungsvergrößerungen - Erneuerung der Trinkwasserleitungen in der Schönlerlinder Straße, der Schönower Straße (derzeit in Planung) und der Straße Alt Zepernick (demnächst in Planung) - ist der sichere Betrieb des Trinkwassernetzes durchführbar und damit die Belieferung des geplanten Gymnasiums ohne Druckverluste möglich. Weiterhin teilte die Werkleiterin des Eigenbetriebes KommunalService Panketal auf Anfrage zu diesem Aspekt am 18.3.2026 mit, dass "wenn ein Gymnasium im Ort benötigt wird, ist es egal an welcher Stelle dieses im Ort gebaut wird. Der Wasserverbrauch und die Konsequenzen sind an allen Stellen vergleichbar. Der Bedarf an Schulen wird durch die Anzahl der Einwohner beeinflusst. Förderung von Wohnbebauung führt zu einem höheren Bedarf an Schulen. Ob und wie hoch dieser Bedarf für die Gemeinde Panketal ist, können wir als Wasserversorger nicht einschätzen. Die aufgeführten Themen sollten im Zusammenhang mit weiterer Wohnbebauung in der Gemeinde besprochen werden (KGA Buchenallee und Eichenring Nord)." Es wurden daher durch den Versorger keine Bedenken zur Trinkwasserversorgung des Gymnasiums eingebracht.

**Schichtenwasser, Überflutungsgefahr (Bürgerstellungennahmen, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 3.3.2026)**

- Durch die Planung wird das Schichtenwassersystem verändert, so dass der Robert-Koch-Park und ggf. Heidewaldchen betroffen sein werden. Das anfallende Niederschlagswasser würde zukünftig abgeleitet werden, so dass hier Überflutungen von Wohngebäuden zu befürchten sind.

→Einschätzung der Verwaltung: Das Regenwasserbeseitigungskonzept B-Plan Lauseberg Panketal OT Zepernick. (BEV Ingenieure GmbH: Königs Wusterhausen, August 2025; S. 36) hat die Thematik des Schichtenwassers in Bezug zum Robert-Koch-Park untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorgaben zur zukünftigen Wasserhaushaltsbilanz (textl. Festsetzung Nr. 25) keine Verringerung des Schichtenwassers zu befürchten ist, da die Grundwasserneubildung erhöht wird. Es wird gezielt mehr Niederschlagswasser zu den Bereichen, wo eine Versickerung möglich ist, geführt und versickert. Eine nachteilige Auswirkung des B-Planes auf den Robert-Koch-Park sind nicht zu befürchten. Darüber hinaus wird das Schichtenwasser bereits jetzt durch eine Drainage im Seitenbereich nördlich der Robert-Koch-Straße gesammelt und in die Mulde an der Schönower Straße abgeführt. Diese Drainageleitung umfasst die gesamte Länge der Gemeinbedarfsfläche. Das aufgrund der Topografie vor allem im Bereich des Plateaus an der Buchenallee entstehenden Schichtenwasser wird nicht durch versiegelte Flächen beeinflusst, da in diesem Bereich die großen öffentlichen Grünflächen festgesetzt sind. Entsprechend der Niederschlagswassersatzung der Gemeinde Panketal und der textlichen Festsetzung Nr. 25 ist die Ableitung von Niederschlagswasser begrenzt bzw. darf nicht mehr als 5% von der natürlichen Wasserbilanz abweichen. Im Bereich des Lausebergs ist aktuell aufgrund der größtenteils nicht versickerungsfähigen Böden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Durch die Planung wird sich zukünftig die Niederschlagswasserbeseitigung verbessern bzw. erstmalig durch technische Anlagen (Rigolen, Gründächer, Mulden etc.) geregelt. Der Bauherr hat dafür Sorge zu tragen, dass das auf seinem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nicht auf anderen Grundstücke oder öffentliche Flächen fließt. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung durch einen Entwässerungsnachweis darzulegen und wird durch die Gemeinde und Untere Wasserbehörde geprüft. Daher ist nicht von einer Überflutungsgefahr für angrenzende Grundstücke auszugehen. Die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbehandlung sind Teil des Bauvorhabens "Schulneubau" und sind daher durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

#### **Lärmschutz, außerschulischen Nutzungen**

##### **Lärm Schulnutzung (Bürgerstellungnahmen)**

- Der vom einem Gymnasium zu erwartende Lärm ist nicht gleichzusetzen mit Kinderlärm, da dies vor allem Jugendliche und junge Erwachsene sind.  
→Einschätzung der Verwaltung: Es gibt keine Unterscheidung in "kleine Kinder"/Kinderlärm und Lärm von Jugendlichen/jungen Erwachsenen. Gemäß dem Urteil des Verwaltungsgerichts Berlin (VG 13 K 109.12 gehen von (Grund-)Schul-Pausenflächen nach dem Toleranzgebot des Bundesimmissionschutzgesetzes keine schädlichen Umweltauswirkungen aus. Dies umfasst nicht nur Kinder bis 14 Jahren, sondern auch ältere Schüler und Schülerinnen auf weiterführenden Schulen (VG München, Urteil v. 13.02.2023 – M 8 K 20.2177).

##### **Lärmschutz umgebende Wohnnutzung (Bürgerstellungnahmen)**

- Die umgebende Wohnnutzung ist durch die schulische Nutzung und die außerschulischen Nutzungen beeinträchtigt. Forderung einer Lärmschutzwand für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke.  
→Einschätzung der Verwaltung: Durch die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 P "Lauseberg" im Ortsteil Zepernick der Gemeinde Panketal; ALB Akustiklabor Berlin; 09/2025 wurden die schalltechnischen Auswirkungen der schulischen und außerschulischen Nutzung untersucht und dargelegt, dass es hier zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Lärmschutzwänden nicht erforderlich. Diese werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen aber auch nicht ausgeschlossen. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die Lärmemissionen anhand der konkreten Objektplanung untersucht werden bzw. durch das Landesamt für Umwelt geprüft werden. Sollten hierbei aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, so sind diese innerhalb der Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich zulässig.

### **Außerschulische Nutzungen (Bürgerstellungennahmen)**

- Die Nutzungen der Schulgebäude und –flächen durch Vereine etc. sind nicht eindeutig beschrieben, Nutzergruppen oder/und –zeiten regelt.
- ➔Einschätzung der Verwaltung: Durch Bebauungsplanfestsetzungen können nicht z.B. Nutzergruppen, Nutzungszeiten,-intensität oder Veranstaltungen festgesetzt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Nutzergruppen und -zeiten beschrieben. Deren schalltechnische Auswirkungen müssen untersucht werden (Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 4.3.2026).

### Biotopvernetzung, Verlust Kaltluftentstehungsbereiche

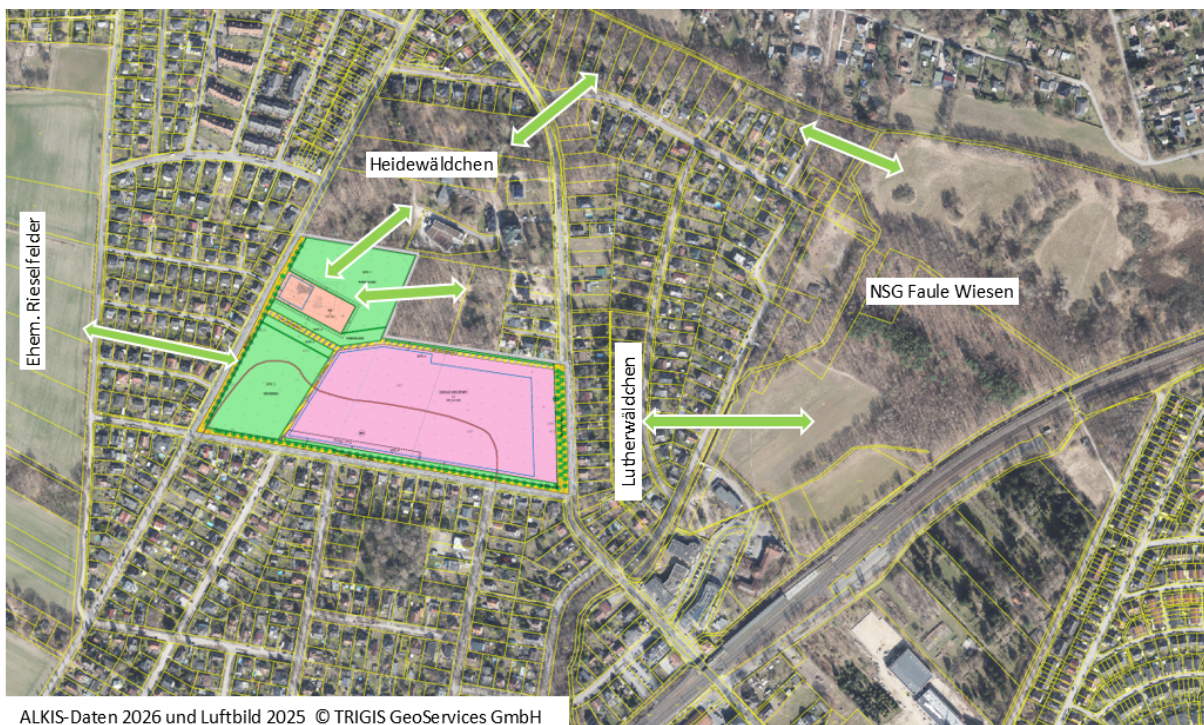
#### **Biotopvernetzung bzw. Einbeziehung Grünachse Schlüterstraße – Buchenallee**

(Bürgerstellungennahmen, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 3.3.2026)

- Die vorhandene Grünachse wäre durch die Planung gestört bzw. die Biotopvernetzung wäre durch die Planung beeinträchtigt.

➔Einschätzung der Verwaltung: Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind nicht eingezäunt und für jedermann/ jedes Tier frei zugänglich. Somit wird die bestehende Biotopvernetzung nicht beeinträchtigt, sondern durch eine Grünfläche mit Gehölzen ggü. der aktuell intensiven Landwirtschaftsnutzung aufgewertet.

Der im B-Plan Nr. 11 festgesetzte Grünzug wurde bei der Auswahl der Lage der Kompensationsflächen berücksichtigt und wird in seiner Vernetzungsfunktion gestärkt. Die sich ergebenden Vernetzungsstrukturen sind hier dargestellt und werden in der Begründung ergänzt.



#### **Verlust Kaltluftentstehungsbereiche, -schneisen (Bürgerstellungennahmen, Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 3.3.2026)**

- Die Planung beeinträchtigt die Funktion des Lausebergs für das Mikroklima bzgl. Kaltluftentstehung.
- ➔Einschätzung der Verwaltung: Dem Anspruch der innerörtlichen Freiflächen und Kaltluftentstehungsflächen wurde durch die Ausweisung von großen Grünflächen mit dem Kompensationserfordernis zur Pflanzung von min. 223 Bäume sowie der Festsetzung zur Pflanzung von min. 57 Bäume auf der Gemeinbedarfsfläche und der Herstellung von Gründächern Rechnung getragen. Das Schutzgut Luft/Klima wurde untersucht. Die Frischluftproduktion wird durch den Verlust von Teilen der Offenflächen geringfügig gemindert.

Demzufolge kommt es im Bereich des Mikroklimas zu einem leichten Anstieg der lokalen Temperaturen in diesem Bereich. Auch durch die veränderten Licht- und Schattenverhältnisse in Folge der Errichtung von Gebäuden kann es zu kleinräumigen Temperaturveränderungen kommen. Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen sind die Beeinträchtigungen minimiert oder ausgeglichen, daher ist im Ergebnis mit keinen erheblichen klimatischen Beeinträchtigungen zu rechnen.

#### **Städtebaulicher Vertrag**

Städtebaulicher Vertrag fehlt in den Auslegungsunterlagen (Bürgerstellungnahme)

→Einschätzung der Verwaltung: Der Entwurf des städtebaulichen Vertrages liegt zur Prüfung seit Nov. 2025 beim Vorhabenträger. Der städtebauliche Vertrag regelt Sachverhalte, die z.B. die Umsetzung, den Bau und die Unterhaltung des geplanten Vorhabens betreffen und daher explizit nicht die Regelungsinhalte bzw. den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes betreffen. Eine Gemeinde ist nicht verpflichtet, einen städtebaulichen Vertrag, der Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist, gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf und der Begründung des Bebauungsplans öffentlich auszulegen. (Urteil OVG Sachsen-Anhalt vom 4.9.2019). Die Gemeindevertretung beschließt in öffentlicher Sitzung vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes über die Inhalte und Regelungen des städtebaulichen Vertrages.

Weiterhin werden **redaktionelle Änderung bzw. klarstellende Änderung** vorgeschlagen

- Bemaßung Allgemeines Wohngebiet
- Ergänzung Flächenangabe „m<sup>2</sup>“ bei zulässiger Grundfläche auf der Planzeichnung
- Anpassung Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“
- Anpassung Schriftzug Höhe baulicher Anlagen
- Änderung der Textfestsetzung Nr. 2: Erweiterung der Zulässigkeit außerschulische Nutzung der Turnhalle auch für sonstige Bildungs-, soziale und kulturelle Zwecke
- Änderung Textfestsetzung 24: Zulässigkeit der Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau gilt nicht nur für die Gemeinbedarfsfläche, sondern für das gesamte Plangebiet.

#### **Übersicht Bebauungsplanverfahren** (*kursiv dargestellte Verfahrensschritte erfolgen noch*)

1. Aufstellungsbeschluss am 29.03.2022, entsprechende Bekanntmachung ist im Amtsblatt Nr. 04 vom 30.04.2022 erfolgt.
2. Frühzeitige Bürgerinformation mit Veranstaltung am 29.09.2022
3. Durchführung des Scoping vom 17.10.2023-15.11.2023
4. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.06.2024 bis 19.07.2024/verlängert bis zum 4.8.2024
5. Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB 27.05.2024 – 01.07.2024
6. Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Schreiben vom 28.01.2026 / Frist bis 4.3.2026, inkl. Informationsveranstaltung am 26.2.2026
7. Durchführung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.02.2026-18.03.2026, Bekanntmachung 29.01.2026
8. *Abwägungsbeschluss – aktuelle Beschlussvorlage*  
→*Beschluss städtebaulicher Vertrag*
9. *Satzungsbeschluss*
10. *Bekanntmachung Satzungsbeschluss*