

## Begründung zum Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“



Entwurf

Januar 2026



# Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“

Entwurf Januar 2026

- Amt/Gemeinde:** Gemeinde Rüdnitz  
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim,  
dieses vertreten durch den Amtsdirektor  
Berliner Str. 1  
16356 Biesenthal  
Tel.: (03337) 4599-0
- Auftraggeber:** M. Maciej  
Langeröner Weg 5a  
16321 Rüdnitz
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: (0 33 38) 75 66 00  
Fax: (0 33 38) 75 66 02  
Mail: [info@wow-bernau.de](mailto:info@wow-bernau.de)
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Jennifer Nagel, Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung  
Thomas Herles, Landschaftsplaner



## Inhaltsverzeichnis

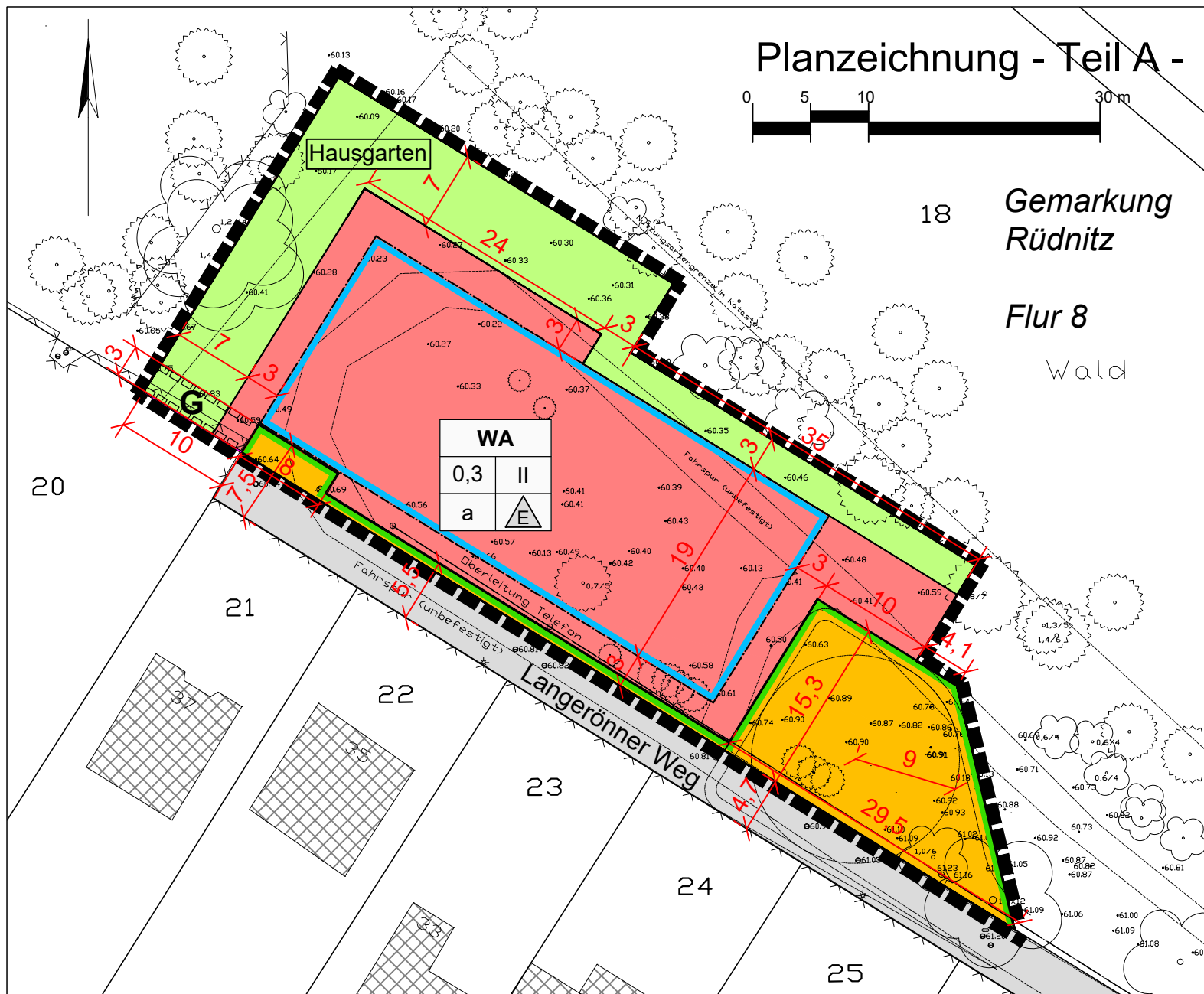
|   |           |
|---|-----------|
| <b>I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN .....</b>                  | <b>7</b>  |
| <b>II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN .....</b>                               | <b>8</b>  |
| 1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN .....                                 | 9         |
| 1.1. Anlass und Ziel der Planung .....                                      | 9         |
| 1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....        | 9         |
| 1.3. Planungsbindungen .....  | 10        |
| 1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes .....                    | 14        |
| 2. AUSGANGSSITUATION .....  | 16        |
| 2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld .....             | 16        |
| 2.2. Verkehrliche Erschließung .....  | 16        |
| 2.3. Ver- und Entsorgung .....  | 17        |
| 2.4. Natur und Umwelt .....   | 17        |
| 2.5. Altlasten .....  | 18        |
| 2.6. Kampfmittelbelastung .....   | 19        |
| 2.7. Bau- und Bodendenkmale .....   | 19        |
| 3. PLANUNGSKONZEPT .....  | 20        |
| 4. PLANINHALT .....   | 21        |
| 4.1. Art der baulichen Nutzung .....  | 21        |
| 4.2. Maß der baulichen Nutzung .....  | 22        |
| 4.3. Bauweise .....   | 22        |
| 4.4. Überbaubare Grundstücksfläche .....                                    | 23        |
| 4.5. Verkehrsfläche .....   | 24        |
| 4.6. Gehrecht .....   | 25        |
| 4.7. Grünordnung, private Grünflächen, Eingriffsregelung, Artenschutz ..... | 25        |
| 4.8. Immissionsschutz .....   | 29        |
| 4.9. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen .....        | 31        |
| 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE .....   | 32        |
| <b>III. UMWELTBERICHT .....</b>   | <b>33</b> |
| 1. EINLEITUNG .....   | 33        |
| 1.1. Rechtsgrundlage .....  | 33        |
| 1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....                             | 33        |
| 1.3. Untersuchungsrahmen .....  | 34        |
| 2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES .....   | 34        |
| 2.1. Gesetze .....  | 34        |
| 2.2. Politische Beschlüsse .....  | 36        |
| 2.3. Übergeordnete Fachplanungen .....                                      | 36        |
| 3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND .....  | 37        |
| 3.1. Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete .....                      | 37        |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 3.2. | Biotope und Vegetation.....                                  | 37 |
| 3.3. | Faunistische Bedeutung .....                                 | 40 |
| 3.4. | Boden und Geologie .....                                     | 41 |
| 3.5. | Grundwasser und Oberflächengewässer.....                     | 41 |
| 3.6. | Klima und Luftqualität .....                                 | 42 |
| 3.7. | Orts- und Landschaftsbild .....                              | 43 |
| 3.8. | Kultur- und Sachgüter .....                                  | 43 |
| 3.9. | Wechselwirkungen.....  | 43 |
| 4.   | ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....          | 44 |
| 5.   | AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....                               | 44 |
| 5.1. | Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....                     | 44 |
| 5.2. | Auswirkungen auf den Boden.....                              | 45 |
| 5.3. | Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer.....    | 46 |
| 5.4. | Auswirkungen auf Klima und Luftqualität .....                | 47 |
| 5.5. | Auswirkungen auf die Landschaft.....                         | 47 |
| 5.6. | Auswirkungen auf den Menschen .....                          | 47 |
| 5.7. | Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.....                  | 48 |
| 5.8. | Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....        | 48 |
| 5.9. | Kumullierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben .....    | 49 |
| 6.   | MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH... ..      | 49 |
| 6.1. | Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....                    | 49 |
| 6.2. | Ausgleichsmaßnahmen.....                                     | 50 |
| 7.   | EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ.....                              | 52 |
| 8.   | ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....                     | 52 |
| 9.   | ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....                                    | 53 |
| 9.1. | Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....    | 53 |
| 9.2. | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ..... | 53 |
| 9.3. | Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....                  | 53 |
| 9.4. | Quellen.....   | 54 |

## Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Lage des Plangebietes.....  | 10 |
| Abbildung 2:  | Ausschnitt gültiger FNP (Gemeinde Rüdnitz) mit Änderungsbereich ..... | 12 |
| Abbildung 3:  | Darstellung angrenzender Planverfahren.....                           | 13 |
| Abbildung 4:  | Städtebauliches Konzept .....   | 21 |
| Abbildung 5:  | Biotoptypen.....  | 39 |
| Tabelle 2:    | Städtebauliche Kennwerte.....   | 32 |
| Tabelle UB-1: | Biotoptypen im Plangebiet .....                                       | 38 |
| Tabelle UB-2: | Verursachte Bodenversiegelung .....                                   | 46 |
| Tabelle UB 3: | Kompensationsbilanz.....  | 52 |

# **I. PLANZEICHNUNG MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**



## Zeichnerische Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet  
gem. § 4 BauNVO

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a Abweichende Bauweise  
E Nur Einzelhäuser zulässig

**Überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

G Gehrecht (Wanderweg) gemäß  
textl. Festsetzung Nr. 3.1

**Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Leitung oberirdisch (Telefon)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche  
mit der Zweckbestimmung:  
Hausgarten

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter**

10 Vermaßung in Meter (m)

**Planunterlage (ETRS89, DHHN2016)**  
ÖbVI Manfred Grieger, Helmut-Schmidt-Allee 1  
16348 Bernau bei Berlin, Stand September 2020

Gebäude (Bestand)  
öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)  
Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer  
Geländehöhe über Normalhöhennull  
Weg / Straße  
Ackergrenze / Vegetationsgrenze  
Zaun  
Bestandsbäume / Vegetationsflächen

**Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

-Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.  
-Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.  
-Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.  
-Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])

## Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am ..... von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr. ....). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim, ... ..

Der Amtsdirektor

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage 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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Bernau bei Berlin, .....

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Amt Biesenthal-Barnim, ... ..

Der Amtsdirektor

Siegel

4. Die Satzung des Bebauungsplanes und die Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim vom ..... Ausgabe-Nr. .... öffentlich bekannt gemacht worden.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim, .....

Der Amtsdirektor

Siegel

## Textliche Festsetzungen Teil - B -

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

**2. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf entsprechend der abweichenden Bauweise "a" jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)

**3. Mit Gehrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1. Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**4. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

4.1. Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2. Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbau oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können auch auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3. Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach textlicher Festsetzungen 4.2 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm. Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4.4. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" ist die Errichtung baulicher Anlagen, die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen, bis zu insgesamt 20 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.5. Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## Örtliche Bauvorschriften

5. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

5.1 Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

## Hinweise zum Artenschutz und zum Wald

1. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden.

2. Vor Beginn der Baufeldfreimachung soll eine erneute Kontrolle zur möglichen Betroffenheit von Nestern eingehender Waldameisen erfolgen. Im Fall eines Vorkommens werden geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

3. Um die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen zu erhalten, sollen für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Als insektenfreundlich gilt u.a. eine Minimierung der Beleuchtung hinsichtlich Intensität und Dauer, die Verwendung warmer Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen und möglichst geringer Infrarot- sowie ultravioletter Abstrahlung, die Vermeidung von Streulicht und einer Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse mit geringer Oberflächentemperatur.

4. Es wird auf die Regelungen des § 23 LWaldG ("Umgang mit Feuer") hingewiesen.

## Pflanzenlisten

Nr. I Großkronige Laubbäume:

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i>     | Stiel-Eiche   |
| <i>Quercus robur</i>       | Trauben-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde  |
| <i>Ulmus glabra</i>        | Berg-Ulme     |

Nr. II Kleinkronige Laubbäume:

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                |
| <i>Aesculus x carnea</i>   | Rotblühende Rosskastanie |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hain-Buche               |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Rotdorn                  |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Weißdorn (eingrifflig)   |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Gemeine Eberesche        |
| <i>Sorbus intermedia</i>   | Schwedische Mehlbeere    |

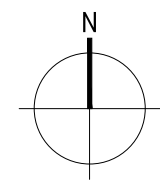
Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie  
'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'  
Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie  
'Gellers Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'  
Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie  
'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpele', 'Maibaigrarre'  
Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie  
'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklade', 'Wangenheim'

Amt Biesenthal-Barnim

# Bebauungsplan der Gemeinde Rüdnitz „Wendestelle Langeröner Weg“

**Entwurf**  
**Stand Januar 2026**  
**M 1: 500**



W.O.W. Kommunalberatung  
und Projektbegleitung GmbH  
Louis-Braille-Straße 1  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 033 38 / 75 66 00  
Fax: 0 33 38 / 75 66 02  
e-mail: info@wow-bernaun.de



## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

### **1.1. Anlass und Ziel der Planung**

Auf einer ca. 0,21 Hektar große Fläche am Langeröner Weg beabsichtigt ein privater Vorhabenträger zwei Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Da sich die Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist als Voraussetzung für die Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, der den Bereich als Grünfläche darstellt.

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 26.03.2021 hat die Gemeindevertretung Rüdnitz am 27.05.2021 die Einleitung der Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wendestelle Langeröner Weg“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel der Bauleitplanungen ist es, der Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau Rechnung zu tragen und den Wohnstandort Rüdnitz im Rahmen der Eigenentwicklung zu fördern. Dazu sollen ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt sowie die notwendigen Erschließungsflächen gesichert werden. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Am 28.04.2022 wurde von der Gemeindevertretung der Beschluss gefasst, die Art des Aufstellungsverfahrens dahingehend zu ändern, dass der Bebauungsplan nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufzustellen ist. Dabei entfällt u.a. die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Zudem ist der Flächennutzungsplan lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen ist. Ein umfassendes Änderungsverfahren ist nicht mehr erforderlich.

Nachdem der Bebauungsplan im Juni 2023 auf Grundlage des § 13b BauGB als Satzung beschlossen wurde, hat das Bundesverwaltungsgerichtes am 18.7.2023 höchstrichterlich entschieden, dass diese Verfahrensart gegen Europarecht verstößt und somit nicht anwendbar ist. Da der Satzungsbeschlusses noch nicht ortsüblich bekannt gemacht wurde, hatte der Bebauungsplan auch keine Rechtskraft erlangt. Er soll nunmehr im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht fortgeführt und der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden. Der entsprechende Beschluss wurde am 5.6.2025 durch die Gemeindevertretung Rüdnitz gefasst. Die bereits erfolgte Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange in 2022 und 2023 wird in diesem Verfahren als frühzeitige Beteiligung gem. §3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet

### **1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Rüdnitz, im Bereich der Wendestelle am Langeröner Weg. Südlich verläuft der öffentliche Langeröner Weg, daran anschließend Wohngrundstücke. Nördlich, östlich und westlich wird das Plangebiet von Waldflächen im Eigentum des Vorhabenträgers eingefasst.

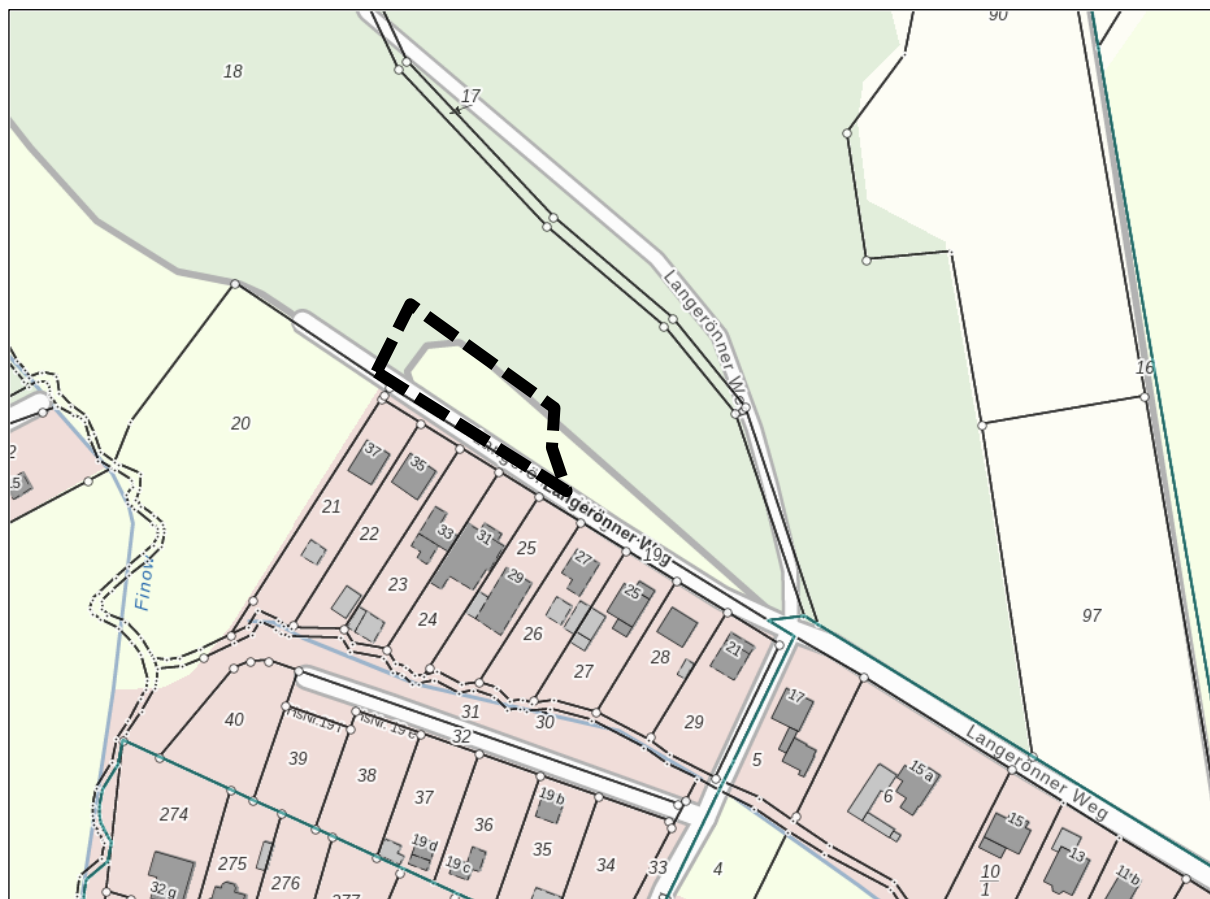
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 8 im

Flurstück 18 (tlw.).

Gegenüber der Entwurfsfassung vom Januar 2022 wurde der Geltungsbereich nach Osten geringfügig um ca. 120 m<sup>2</sup> vergrößert, um eine Wendestelle für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge platzieren zu können.

Der Vorhabenträger ist Grundstückseigentümer des im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flurstücks 18.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021



## 1.3. Planungsbindungen

### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Mit Inkrafttreten des LEP HR am 01.07.2019 gelten die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung. Danach liegt die Gemeinde Rüdnitz gemäß

Festlegungskarte im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum“ (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat mit Schreiben vom 22.06.2020 zur beabsichtigten Planung eine Stellungnahme zu den Zielen der Raumordnung abgegeben. Es handelt sich dabei nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung, sodass die geplante Wohnsiedlungsfläche an die Eigenentwicklungsoption für die Gemeinde Rüdnitz von ca. 2,0 ha gemäß Ziel 5.5 Abs. e LEP HR anzurechnen ist.

In der Stellungnahme wurde weiterhin ausgeführt, dass die Planung mit dem relevanten Ziel 5.2 LEP HR vereinbar ist, wonach neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

#### Inanspruchnahme der Entwicklungsoption / Wachstumsreserve

Die Gemeinde Rüdnitz ist kein zentraler Ort und kein Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Sie ist gemäß Z 2.1 des Sachlichen Teilregionalplanes „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim kein Grundfunktionaler Schwerpunkt. Insofern kann sie sich nur im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha/ 1000 Einwohner) entwickeln.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 14.06.2022 zum Bebauungsplan ergibt sich für die Gemeinde eine Eigenentwicklungsoption von 2,0 ha für einen Zeitraum von 10 Jahren. Die in dem Geltungsbereich geplante Wohnsiedlungsfläche wird mit 0,1 ha auf die zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoption angerechnet. Darüber hinaus werden durch den rechtskräftigen B-Plan „Bergstraße“ 1,2 ha neuer Siedlungsfläche in Anspruch genommen, sodass der Gemeinde noch eine Eigenentwicklungsoption von 0,7 ha zur Verfügung steht.

Zusammenfassend ist die Planung an die Zeile der Raumordnung angepasst.

### **1.3.2. Regionalplan Uckermark-Barnim**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind. Der derzeit geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) gibt den Regionalen Planungsgemeinschaften vor, folgende Themen besonders zu bearbeiten:

Grundfunktionale Schwerpunkte, gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Windenergienutzung, oberflächennahe Rohstoffe und Hochwasserschutz. Darüber hinaus ist der Freiraumverbund des LEP HR in die Regionalpläne zu übertragen. Diese Regionalpläne sind daher auf kommunaler Ebene u.a. bei der Erarbeitung von Flächennutzungsplänen sowie Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Planungsregion Uckermark-Barnim ist nach der Festlegungskarte die Gemeinde Rüdnitz nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (genehmigt mit Bescheid vom 18. November 2020, am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg bekannt gemacht) ist eine Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Belangen erkennbar.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (23.10.2024) stellt das Plangebiet als Randbereich des Vorbehaltsgebiets Siedlung dar. Gemäß dem Grundsatz 4.1 sollen neue Wohnsiedlungsflächen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden.

Angrenzend grenzt das Vorranggebiet Freiraumverbund an, der gemäß dem Ziel 6.1 räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern ist. Im Freiraumverbund sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die Flächen insbesondere durch bauliche Nutzung beanspruchen oder zu einer Zerschneidung führen ausgeschlossen, sofern sie die Funktion oder die Verbundstruktur beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung der Funktion oder die Verbundstruktur des Freiraumverbundes wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar ist.

### 1.3.3. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Nördlich befinden sich Waldflächen, westlich und östlich sind Reste der überplanten Grünfläche dargestellt. Südlich des Langeröner Weges schließt sich eine Wohnbaufläche mit Einfamilienhausgrundstücken an. Die nördlich entlang der Waldkante dargestellte Schutzgebietsgrenze bezieht sich auf den Naturpark Barnim.

Abbildung 2: Ausschnitt gültiger FNP  
(Gemeinde Rüdnitz) mit Änderungsbereich

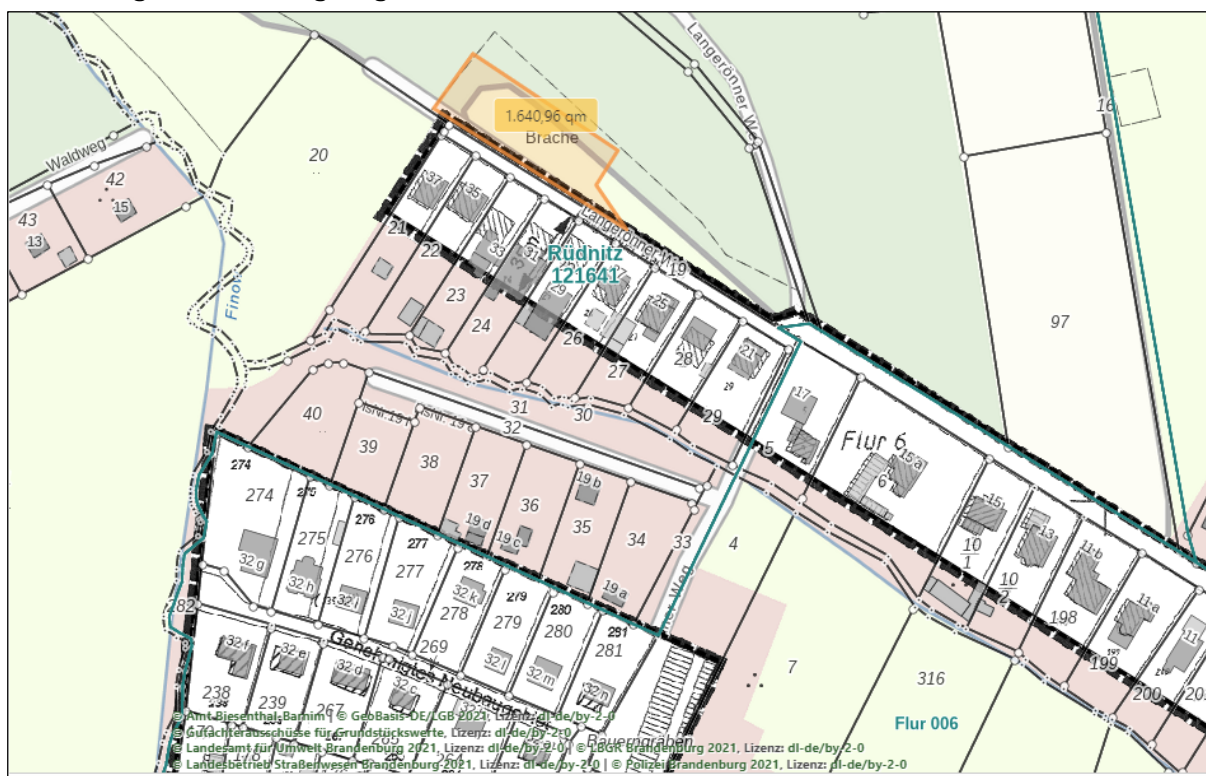


Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst. Dabei wird statt der Grünfläche eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### 1.3.4. Satzungen und sonstige Planungen der Gemeinde Rüdnitz

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Rüdnitz vom November 2007. Südlich grenzt der Klarstellungsbereich an, der eine einreihige straßenbegleitenden Bebauung entlang des Langeröner Weges regelt.

Abbildung 3: Darstellung angrenzender Planverfahren © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2021



### 1.3.5. Leitbild / Ortsentwicklungskonzeption Rüdnitz 2035

Ziel des 2018 aufgestellten Ortsentwicklungskonzeptes ist, den Bürgerinnen und Bürgern der Gemeinde Rüdnitz eine langfristige Zukunftsorientierung mit dem Zeithorizont 2035 zu geben.

Das Leitbild liegt der Ortsentwicklungskonzeption zugrunde und ist die kurzgefasste Darstellung der von den Bürgern gewollten Zukunft von Rüdnitz. Danach folgt das Projekt dem 1. Grundsatz der nachhaltigen Gestaltung des Ortsbildes und der Siedlungen.

Das Projekt entspricht insbesondere dem Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“, wonach einer quantitativen und rasanten Expansion nun das Hauptziel in der Verbesserung der Lebensqualität der Bewohner gesehen wird. Das Dorf der Zukunft versteht sich als Familiendorf und zugleich als Dorf, in welchem sich Menschen jeden Lebensalters und unterschiedlicher Lebensformen zu Hause fühlen. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung organisch in die umgebende Landschaft einbinden, um auch den

Klimaschutz zu beachten. Im Bereich Siedlungsentwicklung sollen auch einheitliche Gestaltungselemente Beachtung finden.

Für das in Rede stehende Vorhaben besteht der Bezug zum Leitbild und zur Ortsentwicklungskonzeption in der Umsetzung einer aus der Eigenentwicklung heraus entstandenen Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenbedarf.

In Bezug auf die Nachhaltigkeit und den Klimaschutz sollen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsbereich angrenzen und bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommen wurden (Wendestelle, Parkplätze). Waldflächen sollen nicht überbaut werden. Weiterhin soll sich die Bebauungsstruktur an der vorhandenen gegenüber liegenden Bebauung mit ortstypischen Einfamilienhäusern orientieren.

## **1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt bzw. ab 2025 im Normalverfahren weitergeführt.

Die durchgeführte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf im Mai – Juli 2022 sowie die eingeschränkte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf im Februar – März 2023 wird im Rahmen des Normalverfahrens als frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.

### **1) Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz am 27.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wendestelle Langeröner Weg“ beschlossen. Auf der Sitzung der Gemeindevertretung vom 28.04.2022 wurde die Wandlung ins Verfahren nach § 13b BauGB (beschleunigtes Verfahren) beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 6 vom 29.06.2021.

### **2) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat am 22.06.2021 die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung mitgeteilt.

### **3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung 28.04.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes vom Januar 2022 gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

### **4) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.06.2022

– 08.07.2022 statt. Es ging eine Bürgerstellungnahme ein.

#### **5) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf**

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 16.05.2022 mit Fristsetzung zum 17.06.2022 statt. Es gingen 16 Stellungnahmen ein.

#### **6) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum 2. Entwurf**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung 15.12.2022 den 2. Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2022 gebilligt und die Durchführung der eingeschränkten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

#### **7) Eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung am 2. Entwurf**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.02. – 03.03.2023 statt. Es gingen zwei Bürgerstellungnahmen ein.

#### **8) Eingeschränkte Betroffenenbeteiligung am 2. Entwurf**

Die eingeschränkte Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom 19.12.2022 mit Fristsetzung zum 20.01.2023 statt. Es gingen 4 Stellungnahmen ein.

#### **9) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz fasst in ihrer Sitzung am 01.06.2023 den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“.

#### **10) Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanes im Normalverfahren**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat am 05.06.2025 beschlossen, dass nach § 13b BauGB nicht beendete Bebauungsplanverfahren „Wendestelle Langeröner Weg“ im Normalverfahren einschließlich Umweltbericht nach §§ 2 ff. BauGB weiterzuführen und den Flächennutzungsplan zu ändern.

#### **11) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat in ihrer Sitzung ..... den Entwurf des Bebauungsplanes vom ..... gebilligt und die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

#### **12) Förmlich Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom ..... – ..... statt.

#### **13) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf**

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB fand mit Schreiben vom ..... mit Fristsetzung zum ..... statt.

#### **14) Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz fasst in ihrer Sitzung am ..... den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wendestelle Langeröner Weg“

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld**

Das ca. 0,2 ha große Plangebiet wird dominiert von ruderalen Wiesen unterschiedlicher Ausprägung sowie unbefestigten Wegen (Wendeschleife). Entlang des Langeröner Weges verläuft innerhalb des Plangebietes eine oberirdische Telekommunikationsleitung bis zum letzten Bestandsgrundstück südwestlich des Weges. Der Geltungsbereich selbst ist ansonsten unbebaut und, mit Ausnahme von wenigen Bäumen, gehölzfrei.

Die angrenzenden Waldflächen (überwiegend Kiefernforst) sind gemäß aktueller Waldfunktionskartierung mit den Waldfunktionen "Nutzwald" und "Erholungswald, Intensitätsstufe 2 eingestuft und geschützt. Der Waldrand wird durch vereinzelte Eichen und aufkommend Robinie geprägt. Südlich des Langeröner Weges befinden sich Wohngrundstücke mit Einzelhausbebauung. Weiter westlich schließen sich Koppeln und Weideflächen an.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

#### Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die Anliegerstraße Langeröner Weg erschlossen. Die Stichstraße endet an einer Wendeschleife, die durch den Bebauungsplan überbaut werden soll. Die Wendestelle wird geringfügig nach Osten verschoben und für den Andienungsverkehr hergerichtet.

Rund 1,4 Km östlich befindet sich der Regionalbahnhof Rüdnitz mit Fahrziel Eberswalde bzw. Bernau und Berlin. Die L200 verläuft ca. 500 m östlich des Plangebietes in nördlicher Richtung weiter nach Biesenthal, und südlich nach Bernau und zur BAB 11.

Haltestellen des öffentlichen Busverkehrs (Buslinie 896, 909) befinden sich in fußläufiger Entfernung am Kreisverkehr (Haltestelle Rüdnitz Dorf), östlich und Haltestelle Rüdnitz – Birkenhof (Bus 909) westlich des B-Plangebietes.

#### Innere Erschließung

Die innere Erschließung der beiden geplanten Baugrundstücke erfolgt direkt über den öffentlich gewidmeten Langeröner Weg.

## 2.3. Ver- und Entsorgung

Da der Geltungsbereich unmittelbar an den Siedlungsbereich mit sichergestellter Ver- und Entsorgung grenzt, ist ein Anschluss an die Netze der jeweiligen Medien **Trink- und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation sowie die Abfallentsorgung** möglich.

Im Plangebiet befindet sich eine **oberirdische Telekommunikationsfreileitung**, die unmittelbar nördlich des Langeröner Weges bis auf Höhe der Grenze der Flurstücke 21 und 22 verläuft. Sie wird als Hauptleitung in den Bebauungsplan aufgenommen und ist bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu beachten. Insbesondere die Pfähle der Oberleitung sind beim Ausbau der Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu beachten. Ansonsten ist der Bestand der Oberleitung auf dem Privatgrundstück (WA-Fläche) privatrechtlich gesichert. Weitergehende Festsetzungen sind durch den B-Plan nicht erforderlich.

Die notwendige **Löschwasserversorgung** erfolgt aus dem Trinkwassernetz. Die Gemeinden müssen im Land Brandenburg entsprechend dem Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz § 3 Abs. 1 Nr. 1 eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Diese ist gegeben, wenn die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 erfüllt sind.

Aufgrund der Art der Bebauung mit Einfamilienhäusern ist eine rechnerische Wasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden bei der Beantragung zu Bauvorhaben sicherzustellen.

Die Andienung der Vorhabensfläche für **Ver- und Entsorgungsfahrzeuge** ist durch die direkte Anbindung an den Langeröner Weg mit entsprechend dimensionierter Wendeanlage gewährleistet.

Die **Regenwasserentsorgung** ist Bestandteil der nachgeordneten Genehmigungsplanung. Aufgrund der örtlichen Situation und der auf den Baugrundstücken zusätzlich festgesetzten privaten Grünflächen kann davon ausgegangen werden, dass das auf den beiden geplanten Baugrundstücken für insgesamt 2 Einfamilienhäuser anfallende Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

## 2.4. Natur und Umwelt

Die Gemeinde Rüdnitz ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“, einer eiszeitlich entstandenen und höhergelegenen Moränenlandschaft. Nördlich der Bernauer Hochflächen senkt sich das Gelände um Rüdnitz deutlich ab und bildet den Ausgangspunkt des Finowtals. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand von Rüdnitz und damit nahe der Finow, die unmittelbar westlich am Ort vorbei nach Norden ins Biesenthaler Becken fließt. Die lokalen Standortbedingungen sind durch diese Grenzlage zwischen dörflicher Siedlung und den Waldflächen der sandigen Ablagerungen des Flusstals geprägt.

Im Plangebiet sind mit der ruderalen Wiese und dem unbefestigten Weg zwei Biotoypen eingeschränkter Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen vorhanden.

Zum angrenzenden Wald tendiert die Vegetation zu den trockenwarmen Säumen, erreicht aber nicht den Status geschützter Biotope. Bei der sich nach Norden ausdehnenden Waldfläche handelt es sich um einen Kiefernforst mit geringem Anteil an Nebenbaumarten, hauptsächlich Eiche und Hainbuche. Die Flächen sind mit den Waldfunktionen "Nutzwald" und "Erholungswald" der Intensitätsstufe 2 belegt.

Die Wiese ist aus brachgefallenen Rasen mit Anpflanzungen von Koniferen, Ziergehölzen und Stauden entstanden. Darüber hinaus kommen in den Randbereichen vermehrt Kiefern und Robinien auf. Drei dieser Bäume sind im Geltungsbereich bereits in den nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Stammumfang hineingewachsen. Der Gehölzbestand bietet zumindest in geringem Umfang Brutmöglichkeiten für Vögel. Als Brutvogel konnte nur die Amsel mit einem Revier im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Für weitere artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen ist das Plangebiet weitgehend bedeutungslos. Es sind keine Quartierspotenziale für Fledermäuse vorhanden und Vorkommen von Reptilien waren nicht nachweisbar.

Die Bodenverhältnisse werden durch den sandigen Untergrund der eiszeitlichen Schmelzwasserablagerungen bestimmt. Im Plangebiet grenzen die unterschiedlichen Einflussfaktoren der Grundwassernähe, Waldbedeckung und Siedlungsnutzung aneinander, es herrschen aber die Eigenschaften der Sandböden mit hoher Durchlässigkeit, Erosionsgefährdung und geringem Ertragspotenzial vor.

Bebauung oder Bodenversiegelung ist auf der Fläche nicht vorhanden. Es bestehen lediglich die durch Nutzung des Weges bedingten Verdichtungen des Bodens. Dies stellt aber keine erhebliche Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen dar.

Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze des Naturparks Barnim, welcher großräumig vor allem die walddreichen Landschaftsteile des Barnim umfasst. Die nächstgelegenen höherrangigen Schutzgebiete sind das LSG „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ sowie das NSG bzw. FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 1,5 km nördlich. Diese Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die detaillierte Beschreibung der einzelnen Umweltschutzgüter und die Auswirkungen der Planung einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

## **2.5. Altlasten**

Es liegen keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Plangebiet und der näheren Umgebung vor.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3 und 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## 2.6. Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 12.10.2022 sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 9. November 2018 (GVBl. II/18, [Nr. 82]) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

## 2.7. Bau- und Bodendenkmale

Das Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) weist für den Geltungsbereich kein Bodendenkmal aus. Gemäß der Denkmalliste des BLDAM (Stand 31.12.2019) befindet sich ca. 70 m südlich des Plangebietes das Bodendenkmal Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“, welches nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Eine Betroffenheit durch die Planung ist nicht ersichtlich.

Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) auf folgende Verpflichtungen hingewiesen:

*1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen 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).*

*2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.*

### 3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht die Entwicklung von zwei Baugrundstücken für den Wohnungsbau vor. Es sollen darauf zwei Einfamilienhäuser entstehen, die straßenbegleitend nördlich des Langeröner Weges errichtet werden. Der Übergangsbereich zum angrenzenden Wald soll als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt werden, in dem auch kleinere Nebenanlagen zulässig sind. Der bestehende Wald soll nicht von der Planung in Anspruch genommen werden.

Da mit der Planung die jetzt bestehende Wendestelle am Langeröner Weg überbaut wird, wird diese umverlegt. Künftig soll der Ver- und Entsorgungsverkehr über eine vorgelagerte Wendeanlage geleitet werden. Die am Ende des Langeröner Weges liegenden Grundstücke sind ca. 30 bis 40 m vom Wendehammer entfernt und können so problemlos im Rettungs- und Entsorgungsfall erreicht werden.

Der Langeröner Weg bleibt durch die Planung in seiner bestehenden Breite von ca. 4,7 m vollständig erhalten. Durch die Festsetzung eines entsprechenden Gehrechtes soll die Fortführung des Langeröner Weges in Richtung Nord-Westen über private Flächen sichergestellt werden. Dieser Wanderweg führt in Richtung Nord-Westen weiter und schließt an den vorhandenen Wanderweg im Bereich Waldweg an.

Abbildung 4: Städtebauliches Konzept



## 4. PLANINHALT

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden entsprechende Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zu den Verkehrsflächen getroffen.

### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit dazugehörigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Gebiet wurde auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO modifiziert, um die Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen mit der Umgebung zu gewährleisten und eine Wohnnutzung auf Außenbereichsflächen, die unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen, zu begründen.

#### Textliche Festsetzung 1.1

*In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)*

#### Begründung

Aufgrund der Stichstraßenerschließung in Form einer Anliegerstraße und der Randlage des Plangebietes sollen die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden. Ebenso sollen nicht störende Gewerbebetriebe unzulässig sein, weil diese ungewollte Verkehrszunahmen im Stichstraßenabschnitt des Langeröner Weges hervorrufen können, die geeignet sind, den Verkehrsabfluss sowie die Wohnruhe zu stören.

Anlagen für Verwaltungen sollen außerhalb des Verwaltungssitzes Biesenthal inmitten eines Wohngebietes mit indirekter Erschließung nicht untergebracht werden, um unnötige Betriebsverkehre zu vermeiden.

Tankstellen sollen durch die rückwärtige Lage und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden. Auch stellt sich die Struktur der dörflich geprägten Gemeinde Rüdnitz nicht als Tankstellenstandort dar. In angemessener Entfernung befinden sich an der L200 innerhalb der Ortsdurchfahrt von Rüdnitz potenzielle Tankstellenstandorte, die für eine solche Ansiedlung geeigneter wären.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern das durch Einzel- und Doppelhäuser geprägte Ortsbild beeinträchtigen. Zudem würde durch den Kundenverkehr eine erhebliche Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Siedlungsstraßen erzeugt. Solche Ansiedlungen sind im Bereich der L200 auf vorhandenen potenziellen Bauflächen möglich.

## 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie durch die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan einheitlich mit einer **GRZ von 0,3** festgesetzt. Dabei ist berücksichtigt, dass im B-Plangebiet aus landesplanerischen Gründen (LEP HR) nur eine maximale Wohngebietsfläche (WA) von 0,1 ha enthalten sein soll (siehe Kap. 1.3.1.). Der anrechenbare Anteil der festgesetzten WA-Fläche am geplanten Baugrundstück fällt etwa gleich aus, sodass je Grundstück ein Anteil von ca. 600 – 650 m<sup>2</sup> WA-Fläche entsteht. Damit ist eine Bebauung mit einem Wohnhaus zuzüglich Terrasse von ca. 180 m<sup>2</sup> möglich. Sonstige Nebenanlagen, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten können auf ca. 90 m<sup>2</sup> errichtet werden. Der Anteil des Baulandes (WA) am gesamten Grundstück inklusive der festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“ kann unterschiedlich ausfallen.

Unter Zugrundelegung der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen von insgesamt ca. 1.229 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der GRZ von 0,3 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. **369 m<sup>2</sup>**.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Fläche von ca. **553 m<sup>2</sup>**, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

### Vollgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine maximal zweigeschossige Bebauung (II) zulässig, womit die maximale Geschossigkeit der benachbarten Bebauung aufgenommen wird. Das Vorhaben fügt sich daher städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein.

## 4.3. Bauweise

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine abweichende Bauweise „a“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind entsprechend der textlichen Festsetzung 2.1 in Verbindung mit der abweichenden Bauweise „a“ ausschließlich Einzelhäuser zulässig, deren Gebäudelänge und -breite auf jeweils maximal 15 m begrenzt wird.

Der Bebauungsplan sieht ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhäusern (E) vor. Einzelhäuser sind grundsätzlich mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dies beinhaltet sowohl die bauordnungsrechtliche Abstandsfläche als auch die Einhaltung des Grenzabstandes zur Grundstücksgrenze.

Die Festsetzung als Einzelhaus bezieht sich nicht auf die Anzahl von Wohnungen im Gebäude. Eine Einliegerwohnung, die als abgeschlossene Wohneinheit zusätzlich in einem Eigenheim integriert und gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist, ist grundsätzlich in Einzelhäusern zulässig.

### **Textliche Festsetzung 2.1**

*In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind, zulässig. Die Länge und Breite der Einzelhäuser darf entsprechend der abweichenden Bauweise „a“ jeweils maximal 15 m betragen. (§ 22 Abs. 2 Abs. 4 BauNVO)*

### Begründung

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Durch Begrenzung der Gebäudelänge und -breite soll erreicht werden, dass die künftigen Baukörper das Verhältnis zur Umgebungsbebauung einhalten, ohne dabei Lage und Anzahl der Gebäude durch Baukörperausweisungen exakt vorzugeben. Eine derart strenge städtebauliche Gliederung ist im unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereich nicht erkennbar.

Darüber hinaus wird die Entwicklung einer offenen durchgrüneten Siedlungsstruktur gesichert, die der Lage des Gebietes zum angrenzenden offenen Landschaftsraum Rechnung trägt.

Die abweichende Bauweise bezieht sich nur auf den Gebäudekörper (Außenwand) der Hauptanlage. Nicht überdachte Terrassen, die als Anbauten an die Hauptanlage errichtet werden sowie Nebenanlagen und Garagen, welche nicht an das Hauptdach anschließen, werden von der Regelung nicht erfasst. Untergeordnete An- und Vorbauten wie z.B. Dachüberstände, Außentreppen, Balkone und Erker werden ebenfalls an die Länge und Breite der Außenwand nicht angerechnet.

## **4.4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Durch die Baugrenzen wird ein Baufeld gebildet, das den Bauherren einen ausreichenden Spielraum zur Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück ermöglichen.

Die Ausformulierung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt einheitlich mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des festgesetzten Wohngebietes (WA) mit der öffentlichen Verkehrsfläche. Rückwärtig verläuft die Baugrenze auf der Grenzlinie zur festgesetzten privaten Grünfläche „Hausgarten“, um so einen größtmöglichen

Spielraum zur Anordnung der Wohngebäude auf dem Grundstück einräumen zu können. Der nördliche Bereich an der Wendeanlage wird von einer Bebauung von Hauptanlagen ausgespart, um eine Umbauung zu vermeiden.

#### **4.5. Verkehrsfläche**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den direkten Anschluss an den öffentlich gewidmeten Langeröner Weg gesichert. Die grundsätzliche verkehrliche Anbindungsmöglichkeit ist durch die innerörtliche Lage gewährleistet. Die bisher für den öffentlichen Verkehr genutzte Wendestelle auf der nördlich überplanten Freifläche wird durch zwei Wendeanlagen ersetzt. Die der Erschließung dienenden Flächen als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (insgesamt 387 m<sup>2</sup>) und mit einer Straßenbegrenzungslinie vom Baugebiet abgegrenzt. Der bestehende Langeröner Weg ist Teil der Wendeanlagen.

Der hintere teilbefestigte Straßenabschnitt des Langeröner Weges ist nur unter Mitnutzung der Freifläche, die mit dem Bebauungsplan überplant werden soll, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge nutzbar. Um eine ordnungsgemäße Erschließung der anliegenden Grundstücke zu gewährleisten, wird im vorderen Teil des Plangebietes die Wendeanlage für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für den Anlieferungsverkehr neu eingerichtet. Diese kann auch unter Mitnutzung der aktuell genutzten Umfahrung parallel zum Langeröner Weg verwendet werden.

Die Verkehrsraumbreite des Langeröner Weges (Wegeflurstück Nr. 19) wird von ca. 4,7 m auf 5,5 m nach Norden vergrößert, um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen. Zusätzlich wird am Ende der Straße eine ausreichend dimensionierte Wendestelle für (Besucher)Pkw eingerichtet. Somit ist die verkehrliche Erschließung auf der gesamten Länge des Langeröner Weges gewährleistet.

Gemäß einer Stellungnahme vom 01.03.2023 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Hinweis vorgebracht, dass der für eine Wendestelle der vorgesehene Platz (am Ende des Langeröner Weges) zu eng bemessen wäre. Es sollten folgende Lösungen bedacht werden:

- a) Verbreiterung der Wendestelle vom 7,5 m um 1,5 m in Richtung Norden oder
- b) Verschiebung der öffentlichen Verkehrsflächen um 3 m nach hinten.

Der Sachverhalt wurde im Rahmen der Abwägung mit dem Ergebnis geprüft. Aufgrund des Bürgerhinweises bzgl. der Zufahrtsmöglichkeit für den sozialen sowie gesundheitlichen Hol- und Bringeverkehr wurde der gesamte Straßenverlauf des Langeröner Weges von 4,7 m auf 5,5 m verbreitert. Damit ist gewährleistet, dass das Parken auf den Seitenstreifen zulässig ist. Zur Vermeidung einer maximal ca. 40 m Rückwärtsfahrt bis zur regulären Wendestelle wird zusätzlich das Angebot geschaffen, dass Pkw am Ende des Langeröner Weges wenden können. Der dafür vorgesehene Wendehammer ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend kleiner gefasst. Alternativ besteht auch die Möglichkeit, den selbst veranlassten Hol- und Bringeverkehr auf dem eigenen Grundstück parken zu lassen, um somit den Straßenraum frei zu halten.

Die für den allgemeinen Verkehr grundsätzlich zu nutzende Wendestelle auf Höhe der Hausnummern 24 und 25 ist für alle Bemessungsfahrzeuge geeignet und der Fußweg von dort aus zu den Grundstücken Nr. 21-23 zumutbar (max. ca. 40 m).

Zur verkehrsrechtlichen Klarstellung kann hinter der öffentlichen Wendestelle das Verkehrszeichen 1008-34 „keine Wendemöglichkeit“ aufgestellt werden. Damit wäre sichergestellt, dass nur Ortskundige in den Straßenabschnitt einfahren.

## 4.6. Gehrecht

### Textliche Festsetzung 3.1:

*Die Fläche G ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

#### Begründung:

Durch das festgesetzte Gehrecht auf privaten Flächen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sowie des allgemeinen Wohngebietes wird der Anschluss des Langeröner Weges als fußläufige Verbindung in Richtung Nord-Westen ermöglicht. Hierbei wird eine durchgängige fußläufige Verbindung als Wanderweg mit Anschluss an den nordwestlich verlaufenden Wanderweg bzw. an den Waldweg sichergestellt. Die Breite des Gehrechtes mit 3 m nimmt dabei Bezug auf die Wendestelle am Ende der Verkehrsfläche des Langeröner Weges.

## 4.7. Grünordnung, private Grünflächen, Eingriffsregelung, Artenschutz

Im Bebauungsplan werden die nachfolgend begründeten Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen. Sie dienen zum einen der Entwicklung eines grüdgeprägten Orts- und Landschaftsbildes und zum anderen der Vermeidung, Minderung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft. Außerdem enthält der Bebauungsplan Hinweise, die ZUR Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Weiterhin werden Teile der künftigen Grundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Durch die Planung werden z.T. erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG, d.h. Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft hervorgerufen, die es auszugleichen gilt. Als Ausgleichsmaßnahmen dienen im wesentlichen die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken sowie ein ökologischer Waldumbau des angrenzenden Kiefernforstes zu einem Laubmischwald auf ca. 2,5 ha außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die zu erwartenden Eingriffe sowie die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert dargelegt (Teil III).

#### **4.7.1. Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, private Grünflächen**

##### **Textliche Festsetzung 4.1:**

*Wege, Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Wohngrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

##### Begründung

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Sinne dieser Bodenschutzklausel und unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand mit Übergang in die angrenzende Offenlandschaft soll die Versickerung des Niederschlagswassers weitestmöglich über die obere Bodenschicht erfolgen. Vor diesem Hintergrund sollen die befestigten Flächen innerhalb der privaten Baugrundstücke einerseits auf das notwendige Maß reduziert werden und andererseits die Versickerungsfähigkeit gewährleisten.

##### **Textliche Festsetzung 4.2:**

*Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume der Pflanzenlisten Nr. I, II und III zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume können auch auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hausgarten gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

##### Begründung

Zur Gestaltung des Ortsrandes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsgebietes von Rüdnitz auch eine grünordnerische Attraktivierung erfahren. Gegenwärtig ist die Fläche als Brache mit ungeordneten Verkehrswegen und unbefestigten Parkplätzen anzusprechen. Vereinzelt befinden sich Gehölzinseln im Gebiet. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind geprägt durch große Nutzgärten mit Bäumen und Sträuchern. Davon ausgehend, dass zwei Baugrundstücke mit Größen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 650 m<sup>2</sup> entstehen, sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.2 insgesamt vier großkronige bzw. acht kleinkronige Bäume im Plangebiet zu pflanzen. Damit wird zu dessen Durchgrünung beigetragen, und es werden neue Brutmöglichkeiten für Vögel geschaffen. Die Pflanzungen dienen zudem als Ersatz für die im Gebiet zu fallenden und nach der Barnimer Baumschutzverordnung geschützten drei Bestandsbäume.

##### **Textliche Festsetzung 4.3:**

*Bei festgesetzten Gehölzpflanzungen im Plangebiet sind grundsätzlich gebietstypische, standortgerechte Arten zu verwenden. Der Mindeststammumfang der nach der textlichen Festsetzung 4.2 zu pflanzenden Gehölze beträgt für großkronige Bäume 14 - 16 cm, für kleinkronige Bäume 12 - 14 cm und für Obstbäume 10 - 12 cm.*

*Standortgerechte einheimische Gehölze sind in den Hinweisen aufgeführt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Standortgerechte einheimische Bäume (Nr. I, II, III) sind:

**Nr. I. Großkronige Laubbäume:**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitz-Ahorn   |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Berg-Ahorn    |
| <i>Fagus sylvatica</i>     | Rot-Buche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>  | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i>     | Stiel-Eiche   |
| <i>Quercus robur</i>       | Trauben-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winter-Linde  |
| <i>Ulmus glabra</i>        | Berg-Ulme     |

**Nr. II Kleinkronige Laubbäume:**

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i>      | Feldahorn                |
| <i>Aesculus x carnea</i>   | Rotblühende Rosskastanie |
| <i>Carpinus betulus</i>    | Hain-Buche               |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Rotdorn                  |
| <i>Crataegus monogyna</i>  | Weißdorn (eingrifflich)  |
| <i>Sorbus aucuparia</i>    | Gemeine Eberesche        |
| <i>Sorbus intermedia</i>   | Schwedische Mehlbeere    |

**Nr. III Hochstämmige Obstbäume:**

Apfel (*Malus domestica*) in Sorten wie

*'Boiken', 'Gelber Bellefleur', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'*

Birne (*Pyrus communis*) in Sorten wie

*'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'*

Süßkirsche (*Prunus avium*) in Sorten wie

*'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibigarreau'*

Pflaume (*Prunus domestica*) in Sorten wie

*'Anna Späth', 'Hauszwetsche', 'Graf Althans Reneklode', 'Wangenheim'*

**Begründung**

Um eine natürliche, siedlungstypische und ortsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, sollen für die auf den Baugrundstücken notwendigen Pflanzungen nur die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze gepflanzt werden.

Art und Umfang der Pflanzungen beziehen sich nur auf die in der textlichen Festsetzung 4.2 genannten Maßnahmen. Zusätzliche Pflanzungen zur Grundstücksgestaltung sind nicht an die vorgenannte textliche Festsetzung gebunden.

#### **Textliche Festsetzung 4.4:**

*Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist die Errichtung baulicher Anlagen, die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen, bis insgesamt 20 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

#### Begründung

Die Hausgartenflächen sind Teil der Wohngrundstücke und sollen daher für eine typische Garten- und Erholungsnutzung verfügbar sein, mit einer Begrenzung der zulässigen Bebaubarkeit. Planungsrechtlich werden diese aber nicht dem Baugrundstück zugeordnet, das als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt wird. Der Hausgarten ist als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Dies erfordert eine differenzierte Festsetzung in Bezug auf bauliche Anlagen, die in Form und Nutzung den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO entsprechen. Nebenanlagen sind formell jedoch nur in den definierten Baugebieten nach BauNVO zulässig. Die textliche Festsetzung 4.4 trifft demnach Festsetzungen zu baulichen Anlagen, die mit Nebenanlagen vergleichbar sind. Als angemessen gilt je Grundstück eine Bebaubarkeit mit insgesamt 20 m<sup>2</sup> in Form von z.B. Pools, Gartenhäusern, Gewächshäusern, Wegen oder Freisitzen. Der Hausgarten dient auch als Übergangsbereich zwischen den baulich geprägten Grundstücksteilen (WA-Fläche) und dem bestehenden Waldrand außerhalb der Baugrundstücke.

Auf Grundlage der geplanten 2 Baugrundstücke ergibt sich in den Hausgartenflächen eine Gesamtüberbauung von 40 m<sup>2</sup>.

#### **Textliche Festsetzung 4.5:**

*Als Grundstücksabgrenzungen sind nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

#### Begründung

Grundstückseinfriedungen im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sollen nur sockellose und offene Einfriedungen (Zäune) erhalten, um ein ungehindertes Wandern von Amphibien, Reptilien und anderer Kleintierarten ermöglichen. Zudem dienen sie der Wahrung des dörflichen Erscheinungsbildes und der Prägung offener durchgrünter Gartenbereiche.

### **4.7.2. Hinweise zum Artenschutz**

Bei Durchführung der Planung kann es zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit insbesondere von Brutvögeln durch Baufeldfreimachungen, Gehölzrodungen und Bauarbeiten kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie werden in die Plankarte wie folgt als Hinweise aufgenommen:

*Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden, und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden.*

*Vor Beginn der Baufeldfreimachung soll eine erneute Kontrolle zur möglichen Betroffenheit von Nestern hügelbauender Waldameisen erfolgen. Im Fall eines Vorkommens werden geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.*

*Um die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen zu erhalten, sollen für Straßenbeleuchtungen insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Als insektenfreundlich gilt u.a. eine Minimierung der Beleuchtung hinsichtlich Intensität und Dauer, die Verwendung warmweißer Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen und möglichst geringer Infrarot- sowie ultravioletter Abstrahlung, die Vermeidung von Streulicht und einer Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse mit geringer Oberflächentemperatur.*

### **4.7.3. Hinweise zum angrenzenden Wald**

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 07.06.2022 werden die Belange der unteren Forstbehörde durch den Bebauungsplan nicht direkt berührt. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz Brandenburg.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 12.01.2023 wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 23 LWaldG des Landes Brandenburg festgelegt ist, dass es Nutzungsberechtigten auf ihren Grundstücken verboten ist, in einem Abstand von weniger als 30 Metern zum Wald ein Feuer anzuzünden, zu unterhalten oder mit brennenden oder glimmenden Gegenständen umzugehen. Bei Waldbrandgefahrenstufe 4 und 5 beträgt dieser Mindestabstand zum Wald 50 Meter. Der Hinweis wird auf der Planzeichnung vermerkt.

## **4.8. Immissionsschutz**

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen, folgende Orientierungswerte zu:

|        |  |
|--------|--|
| tags   | 55 dB (A)                                |
| nachts | 45/40 dB (A) *)                          |
|        | *) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm |

### Immissionen im Umfeld des Plangebietes

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind zunächst die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

Verkehrswegeimmissionen und sonstige Immissionen sind von folgenden Emittenten zu betrachten (die Angaben bezeichnen jeweils den gemittelten Luftlinienabstand):

Die **Landesstraße L200 (Bernauer Straße)** verläuft in einem Abstand von ca. 500 m östlich des Plangebietes. Aus der Zählung 2015 kann für die L200 Bernauer Straße 7.750 Kfz/24h davon 207 Lkw/24h in Ansatz gebracht werden.

Aus dem großen Abstand zur Landesstraße und der dazwischen liegenden Wohnbebauung kann eingeschätzt werden, dass keine wesentlichen Verkehrsgeräusche auf das Plangebiet einwirken werden.

Sowohl am nördlichen Ende des westlich verlaufenden Waldweges als auch an der Dorfstraße Nr. 19f befinden sich **Pferdehaltungsbetriebe** mit Koppeln und sonstigen Auslaufflächen. Angrenzend oder zwischenliegend zum Plangebiet befinden sich jedoch Wohngrundstücke. Darüber hinaus ist der Siedlungsbereich südlich des Langeröner Weges im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorliegenden Wohnlagen abgestellt wurden und somit keine erhöhten Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet bestehen.

In ca. 1,25 Km Entfernung befinden sich südwestlich des Plangebietes Windenergieanlagen auf der Gemarkung Ladeburg (Stadt Bernau bei Berlin). Aufgrund des Abstandes von über 1.000 m und der dazwischen liegenden Siedlungsbebauung kann davon ausgegangen werden, dass sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die beabsichtigte Wohnnutzung ergeben.

### Ergebnisse der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom Januar 2022

Gemäß Stellungnahme des LfU vom 31.05.2022 wurde zum Fachbereich Immissionsschutz folgendes mitgeteilt:

*„Südlich des Geltungsbereiches befinden sich Einfamilienwohnhäuser, die im FNP als Wohnbaufläche dargestellt sind. Die Gebäude befinden sich auch innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.*

*Im LfU liegen keine Erkenntnisse zu emittierenden Nutzungen vor, die geeignet sind die Erwartungen zum Schutzanspruch des geplanten allgemeinen Wohngebietes zu stören. Anlagen mit Betriebsbereich: Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem*

*Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG, der eine weitergehende Betrachtung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 BImSchG erfordert. Die Zulässigkeit von Anlagen mit einem Betriebsbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.*

*Schutzanspruch: Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im verbindlichen Bauleitplan als allgemeines Wohngebiet sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. Hieraus ergeben sich die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. auch in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen wie Wärmepumpen) auf Grundlage der TA Lärm. Schädliche Umwelteinwirkungen sind zu erwarten, wenn die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur vorliegenden Planung keine Bedenken."*

#### Zusammenfassung

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Anhaltspunkte für eine wesentliche Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

### **4.9. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen**

Der § 87 Abs. 9 BbgBO ermächtigt in Verbindung mit dem § 9 Abs. 4 BauGB die Plan-aufstellende Kommune, örtliche Bauvorschriften in Form textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

#### **Textliche Festsetzung 5.1**

*Auf den Baugrundstücken sind Mauern und andere, aus durchgehend geschlossenen Bauelementen bestehende Einfriedungen unzulässig. Hecken sind zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)*

#### Begründung

Aus Gründen der qualitativen Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Grundstücke wird die Gestalt von Einfriedungen festgesetzt, ohne allzu einschränkenden Charakter aufzuweisen.

Die Höhenbegrenzung und offene Gestaltung der Einfriedungen sollen ein tunnelartiges Erscheinungsbild vermeiden und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen öffentlichen Raumes begünstigen.

## 5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,21 ha, wovon ca. die Hälfte als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Restflächen bilden private Grünflächen und eine öffentliche Verkehrsfläche.

| <b>Geltungsbereich</b>  | <b>0,21 ha</b> | <b>100,0 %</b> |
|---|----------------|----------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)<br><i>inkl. 8qm Gehrecht (Wanderweg)</i>      | 0,12 ha        | 57 %           |
| Private Grünfläche „Hausgarten“<br><i>inkl. 20qm Gehrecht (Wanderweg)</i> | 0,05 ha        | 24 %           |
| Öffentliche Verkehrsfläche (Wendeanlage)                                  | 0,04 ha        | 19 %           |

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

## **III. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1. Rechtsgrundlage**

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Ziel der Planung ist die Entwicklung von zwei Wohngrundstücken für den Einfamilienhausbau am Langeröner Weg. Damit soll der großen Nachfrage nach Baugrundstücken nachgekommen werden und der Wohnstandort Rüdnitz im Rahmen der Eigenentwicklung gestärkt werden. Das Areal befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Das Planverfahren dient insbesondere auch der Umsetzung der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes zur städtebaulichen Abrundung des Siedlungsbereiches und zur Sicherung einer öffentlichen verkehrlichen Erschließung.

Hierfür setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet sowie eine rückwärtige private Grünfläche für Hausgärten fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl 0,3 unterhalb der für Wohngebiete üblichen GRZ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche wird eine geringe zusätzliche Bebauung für Nebenanlagen der Gartennutzung im Umfang von 20 m<sup>2</sup> pro Grundstück ermöglicht. Die bisher weit auslaufende Wendeschleife des Langeröner Wegs wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Grenze des Wohngebietes neu geregelt. Die weiteren Festsetzungen dienen der Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie dem teilweisen Ausgleich innerhalb des Gebietes.

### **1.3. Untersuchungsrahmen**

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt für die Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustand sowie die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach einer Prognose der zu erwartenden Auswirkungen bei Durchführung der Planung folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

## **2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

### **2.1. Gesetze**

#### Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

#### Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz und enthält v.a. Verfahrensvorschriften und landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist Grundlage für die Eingriffsregelung und wird in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz berücksichtigt.

Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes.

### Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden. Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung mit Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Neuversiegelung Berücksichtigung.

### Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche geringe Auswirkungen durch zusätzlichen Verkehr.

### Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zwar keine Oberflächengewässer betroffen, die Ziele des Gewässerschutzes sind aber auch hinsichtlich der Grundwasserneubildung und -qualität von Bedeutung.

## **2.2. Politische Beschlüsse**

Neben den genannten rechtlichen Vorgaben sind auch anderweitige politische Beschlüsse oder strategische Zielsetzungen zum Umweltschutz relevant, insbesondere wenn sie auf vergleichbarer politischer Ebene verfasst wurden. So hat das Bundeskabinett z.B. im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ das Ziel beschlossen, bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

## **2.3. Übergeordnete Fachplanungen**

### Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg. Dieses stammt aus dem Jahr 2001 und wurde in fachlichen Teilbereichen wie Bodenschutz und Biotopverbund weitergeschrieben.

Nördlich der Ortslage Rüdnitz wird im Landschaftsprogramm das gesamte Finowtal einschließlich des Biesenthaler Beckens als Kernfläche bzw. Handlungsschwerpunkt des Naturschutzes dargestellt. Diese Flächen sind für die Erhaltung großräumiger, naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften vorgesehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb dieser Kernfläche. Daher gelten hier die allgemeinen Ziele des Landschaftsprogramms für Erhalt und Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen, einschließlich der Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen.

Aufgrund der im Gebiet sorptionsschwachen und durchlässigen Sandböden gilt hier insbesondere das Ziel einer möglichst bodenschonenden Bewirtschaftung sowie der Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. Um Rüdnitz ist zudem ein ausgedehntes Trinkwasservorbehaltsgebiet gekennzeichnet, indem zumindest randlich auch der Geltungsbereich liegt. Entwicklungsziele für Landschaft und Erholung beziehen sich auf eine Verbesserung des vorhandenen Potenzials in der Region. Für die angrenzenden Waldflächen stehen hierbei die Sicherung und Erweiterung von Laubwaldanteilen sowie eine Strukturanreicherung durch naturnähere Bewirtschaftung im Fokus.

### Landschaftsrahmenplan

Relevante Entwicklungsziele im Landschaftsrahmenplan des Landkreis Barnim (Entwurf 2018) beziehen sich allgemein auf eine ökologische Aufwertung und Entwicklung von Siedlungsgebieten sowie die Entwicklung strukturreicher Laubmischwälder und Waldränder in Bezug auf die nördlich angrenzenden Forstflächen. Für den sehr kleinflächigen Geltungsbereich dieses Bebauungsplans lassen sich aus dem Landschaftsrahmenplan keine spezifischen Entwicklungsziele herauslesen.

### **3. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND**

#### **3.1. Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete**

Die Gemeinde Rüdnitz ist Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Kaltzeit. Nördlich der Bernauer Hochflächen senkt sich das Gelände um Rüdnitz deutlich ab und bildet den Ausgangspunkt des Finowtals, welches sich bis nach Biesenthal und weiter in nördliche Richtung bis zum Eberswalder Tal erstreckt.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der historischen Dorflage von Rüdnitz und damit nahe der Finow, die unmittelbar westlich an Rüdnitz vorbei nach Norden ins Biesenthaler Becken fließt und das vorgenannte Tal ausbildet. Die kleinräumigen Standortbedingungen werden hier durch diese Grenzlage zwischen der dörflichen Siedlung und dem Wald auf sandigen Ablagerungen des Flusstals bestimmt.

Der Geltungsbereich befindet sich an der Grenze des Naturparks Barnim, welcher großräumig vor allem die walddreichen Landschaftsteile des Barnim umfasst. Die nächstgelegenen höherrangigen Schutzgebiete sind das LSG „Wandlitz - Biesenthal - Prenderer Seengebiet“ sowie das NSG und FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken“ rund 1,5 km nördlich. Diese Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **3.2. Biotope und Vegetation**

Im Plangebiet sind mit ruderaler Wiese in unterschiedlicher Ausprägung sowie dem unbefestigten Weg nur zwei Biotoptypen vorhanden. Dabei nimmt die ruderale Vegetation den größten Teil der Fläche ein. Der Weg teilt sich weiter östlich des Geltungsbereiches und führt als Wendeschleife über das Gelände. Zum angrenzenden Wald tendiert die Vegetation zu den trockenwarmen Säumen und auf Kleinstflächen finden sich auch Bereiche mit Habichtkraut und anderen wärmeliebenden krautigen Pflanzen. Aufgrund der geringen Ausdehnung erreichen diese Bestände aber nicht den Status geschützter Biotope.

Bei der sich nach Norden ausdehnenden Waldfläche handelt es sich um einen Kiefernforst mittleren Alters mit geringem Anteil an Nebenbaumarten, hauptsächlich Eiche und Hainbuche. Der Waldrand an der Plangebietsgrenze wird neben Eichen verstärkt durch aufkommende Robinien geprägt. Die benachbarte Waldfläche ist mit den Waldfunktionen "Nutzwald" und "Erholungswald" der Intensitätsstufe 2 belegt.

Die Wiese ist teilweise aus Rasen mit Anpflanzungen von Koniferen, Ziergehölzen und Stauden entstanden. Darüber hinaus kommen in den Randbereichen Kiefer und Robinie vermehrt auf. Drei dieser Bäume sind im Geltungsbereich bereits in den nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Stammumfang hineingewachsen. Es handelt sich um zwei Robinien mit 100 und 170 cm Stammumfang sowie eine Kiefer mit 70 cm. Östlich wird der Geltungsbereich durch ein ausgeprägtes Robiniengebüsch begrenzt, das sich zwischen den beiden Fahrspuren entwickelt hat.



Blick von Westen in die Fläche



Blick in Richtung Waldrand

| <b>Code</b> | <b>Biototypen</b>                             | <b>Biotopwert</b> | <b>Fläche</b>        |
|-------------|---|-------------------|----------------------|
| 05113       | Ruderales Wiese, teilweise mit Gehölzaufwuchs | mittel            | 1.797 m <sup>2</sup> |
| 12651       | Unbefestigter Weg                             | gering            | 346 m <sup>2</sup>   |
| Gesamt      |   |                   | 2.143 m <sup>2</sup> |

Tabelle UB-2: Biototypen im Plangebiet

Biotypen gemäß  
Liste der Biotypen Brandenburg- Stand  
03/2011 - LUGV

**Gras- und Staudenfluren**

- 05113 GMR: ruderaler Wieset (05113, GMR), teilweise mit spontanem Gefolzbewuchs, bis 30% Gehölzdeckung (05113K2, GMRK2)
- 05112 GMF: Frischwiese (05112, GMF) mit Fichtenanpflanzung
- 05111 PGE: Gärten (10111, PGE)

**Solitäräume, kleine Baumgruppen**

- 07151 BES: Laub-/ Nadelbaum - markanter Solitärbaum 07151, BES
- 07152 BEA: -sonstiger Solitärbaum, 07152/ BEA, gemäß BarBaumSchV geschützt, Aufwuchs, Bestand nicht geschützt

**Wälder und Forsten**

- 08303 WAKS: Hölunder- Kiefernforst, ausgeprägter Waldrand mit Eiche und Robinie

**Anthropogen geprägte Biotope/ Biotope der Grün- und Freiflächen**

- 12651 OWWO: Wege, unbefestigt (OWWO, 12651)

**Verkehrsräume**

- 10111 PGE: Gärten (10111, PGE)

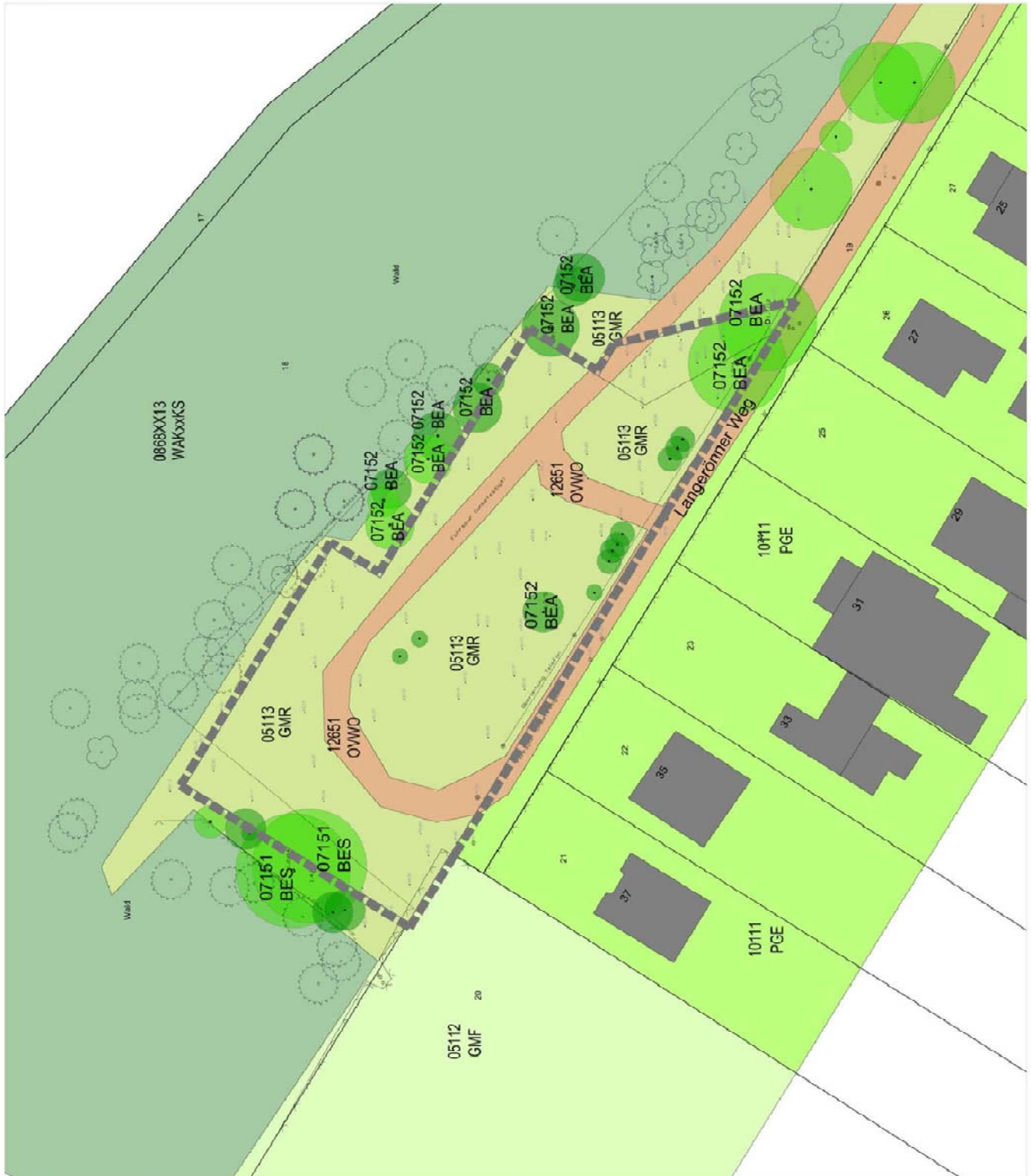
**Sonstige Darstellungen**

- 12260 OSR: Einzelhausbebauung (12260; OSR)
- Böschung
- Zaun
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Bebauungsplan der Gemeinde Rüditz  
"Wendestelle Langeröhrer Weg"**

**Biotoptkarte**  
November 2022  
Maßstab 1: 500

Döllinger Architekten  
Luis-Bräule-Strasse 1  
16521 Bernau bei Berlin  
Tel. 033 36 88 125-0  
Tel. 033 36 88 125-36  
www.doellinger-architekten.de



### **3.3. Faunistische Bedeutung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzende Waldfläche liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor (Döllinger 2022). Im Rahmen des Gutachtens wurden im Zeitraum von April bis Juli 2021 Brutvögel, Reptilien und Ameisen untersucht. Von der Kartierung von Fledermäusen aufgrund fehlender Habitatstrukturen abgesehen. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Folgenden zusammengefasst.

#### **Brutvögel**

Entsprechend den vorhandenen Strukturen mit wenigen Gehölzen wird die relativ kleine Fläche erwartungsgemäß nur wenig als Bruthabitat genutzt. Dauerhaft oder regelmäßig wiedergenutzte Lebensstätten wie Baumhöhlen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Dagegen nutzen viele Arten das Gebiet als Ansitzwarten während der Balz sowie zur Nahrungssuche. Alle aufgenommenen Arten wurden vielfach gehört und im Untersuchungsgebiet auch bei der Nahrungssuche beobachtet. Dazu gehören Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Fitis, Grünfink, Kleiber, Kohlmeise, Rotkehlchen, Ringeltaube, Stieglitz und Zilpzalp. Mit einem Brutrevier konnte ausschließlich ein Amselpaar im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

#### **Fledermäuse**

Aufgrund der begrenzten Habitatausstattung des Gebietes wurden keine Fledermauskartierungen durchgeführt. So fehlen insbesondere geeignete Quartiersstrukturen wie ältere Bäume oder Gebäude. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Waldflächen und auch Siedlungsstrukturen wird das Areal aber vermutlich zumindest durch überfliegende und nahrungssuchende Fledermäuse genutzt. Zu den sicher erwartbaren Arten zählt die Zwergfledermaus als häufige und anpassungsfähige Art der Siedlungsgebiete und die Breitflügelfledermaus als typische Art im Grenzbereich zwischen Wald und Siedlung. Im Zusammenhang mit dem anschließenden Waldgebiet können auch der Große Abendsegler und die Fransenfledermaus angenommen werden.

#### **Reptilien**

Als möglicher Lebensraum für Reptilien, insbesondere für Eidechsen und Blindschleiche, bietet sich vordergründig der warme, besonnte Waldrand an. In die Untersuchungen wurden aber auch die Flächen innerhalb der Wendestelle einbezogen. Dabei gelang kein Nachweis von Reptilienarten im Gebiet. Das recht kleinflächige Habitatangebot im Zusammenhang mit der unmittelbar angrenzenden Siedlungsnutzung sind ein wahrscheinlicher Grund für eine fehlende Besiedlung.

#### **Wirbellose**

Im Untersuchungsgebiet waren im Kartierungsjahr keine Nester hügelbauender Waldameisen vorhanden. Da aufgrund der günstigen Habitatbedingungen ein späteres Einwandern dieser Arten nicht ausgeschlossen werden kann, sollte vor Beginn von bauvorbereitenden Arbeiten die Fläche noch einmal auf das Vorhandensein von

Ameisennestern untersucht werden. Dies wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen und ist in der Bauausführung zu beachten.

Für weitere wirbellose Tierarten mit artenschutzrechtlicher Relevanz sind im Gebiet die speziellen Habitatanforderungen, wie z.B. artenreiche Feuchtwiesen und Moore oder totholzreiche Altbäume, nicht erfüllt.

### **3.4. Boden und Geologie**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eiszeitlicher Schmelzwasserablagerungen der sogenannten Vorschüttphase. Solche Sanderflächen entstanden durch abfließendes Schmelzwasser am Rand vorrückender Gletscher, hier während des Brandenburg-Stadiums der Weichselkaltzeit. Südlich und westlich befinden sich außerdem die sandigen Talfüllungen der Finow und ihres heute als schmaler Graben vorhandenen Zuflusses am nördlichen Dorfrand.

Auf solchen sandigen Untergründen bilden sich meist Braunerden aus, die am Rand von Grundmoränen auch lehmige Anteile haben und Übergänge zu Fahlerden aufweisen können. Bei Grundwassereinfluss in den Niederungen können sie außerdem vergleyt sein und bei dauerhafter Waldbedeckung zu Podsolierung mit zunehmender Versauerung neigen. Im Plangebiet grenzen diese Einflussfaktoren aneinander, es herrschen aber grundsätzlich die Eigenschaften der Sandböden mit hoher Durchlässigkeit, Erosionsgefährdung und geringem Ertragspotenzial vor.

Im Ausgangszustand ist keine Bebauung oder Bodenversiegelung vorhanden. Es bestehen lediglich die durch Nutzung des Weges bedingten Verdichtungen des Bodens. Dies stellt aber keine erhebliche Vorbelastung der Bodenfunktionen dar. Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder Kampfmittelbelastung im Plangebiet und der näheren Umgebung liegen nicht vor.

### **3.5. Grundwasser und Oberflächengewässer**

Rüdnitz liegt im Grundwassereinzugsgebiet des Finowkanals und im weiteren Verlauf der Oder. Im Plangebiet verläuft die Hydroisohypse von 59 m. Aus der Geländehöhe von 60 bis 61 m über NHN lässt sich auf einen Flurabstand des Grundwassers von lediglich 1 bis 2 m schließen. Das Grundwasser steht hier aufgrund der sandigen und damit durchlässigen Deckschichten als unbedeckter Leiterkomplex an und fließt nach Norden zum Biesenthaler Becken. Es besteht zudem eine hydraulische Verbindung zum tieferliegenden Grundwasserleiterkomplex (GWLK 2). Die Voraussetzungen für eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser werden durch die sandigen Deckschichten begünstigt, durch den geringen Grundwasserflurabstand aber eingeschränkt. Weitgehend ungeschützt ist der Grundwasserkörper gegenüber Stoffeinträgen und Verschmutzungen. Wasserschutzgebiete oder Einzugsgebiete von Wasserwerken werden von der Planung indes nicht berührt.

Oberflächengewässer befinden sich mit der Finow in rund 100 m Abstand sowie mit deren als Graben ausgebildeten Zufluss am nördlichen Ortsrand nur 70 m vom

Plangebiet entfernt. Die Finow beginnt südlich von Rüdnitz als schmales Fließ und führt westlich am Ort vorbei nach Norden bis zum Biesenthaler Becken. Von dort fließt es weiter durch Biesenthal bis zur Mündung in den Finowkanal.

### 3.6. Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird. Das Jahresniederschlagsmittel beträgt rund 600 mm/a, wobei kontinentale Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen können. Die Jahresmitteltemperaturen liegen zwischen 8,5° - 9,0°. Die vorherrschende Windrichtung ist West-Südwest.

Rüdnitz ist als dörfliches Siedlungsgebiet mit offener Bebauung lokalklimatisch sowie lufthygienisch weitgehend unbelastet. Zusätzlich wirken sich die umliegenden und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen sowie Waldgebiete positiv auf die klimatischen Verhältnisse sowie die Durchlüftung des Ortes aus. Die von der Planung in Anspruch genommene Freifläche besitzt keine nennenswerte klimatische Ausgleichsfunktion.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur der Luft gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg<sup>1</sup> ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet. Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ (GRK)<sup>2</sup> wird zudem auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitzeperioden und Starkregenereignisse, Einschränkungen der nutzbaren Wasserressourcen und zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels sowie zunehmender Verlust des Oberbodens durch Wind- und Wassererosion.

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 liegt Rüdnitz randlich im Bereich der Berliner Hitzeinsel mit prognostizierter Mitteltemperatur in Juni-August von >19°C und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge. Der Ort ist demnach in besonderem Maße von den prognostizierten Klimaveränderungen betroffen. Diese Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenarios.

Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich durch die Nähe zu vielbefahrenen Straßen, Industrie- und Gewerbeflächen oder auch zu landwirtschaftlichen Betrieben verursacht werden. Das Plangebiet befindet sich in ausreichendem Abstand zu

—

<sup>1</sup> Klimareport Brandenburg 2024, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg, Dezember 2024

<sup>2</sup> <https://orlis.difu.de/handle/difu/125535>

solchen Emissionsquellen. So verläuft die Bernauer Straße (L200) in rund 500 m Entfernung östlich des Plangebietes. Vom Geltungsbereich selbst können ebenfalls keine Belastungen ausgehen, da die Fläche ungenutzt ist und der Langeröner Weg nur in äußerst geringem Umfang befahren wird.

### **3.7. Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Rüdnitz im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldgebiet. Die Fläche ist durch die Einzelhausbebauung südlich des hier unbefestigten Langeröner Weges sowie dessen Wendeschleife mit ruderaler Saumvegetation und einzelnen Gehölzen geprägt. Diese besitzen noch keine Größe, die sie als landschaftsprägende Einzelbäume hervorheben würde. Aufgrund der umgebenden Waldflächen bestehen keine bedeutsamen Sichtbeziehungen in die weitere Umgebung.

Vorbelastungen des Orts- und Landschaftsbildes durch großformatige Bebauung oder weithin sichtbare technische Anlagen sind im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Windenergieanlagen befinden sich rund 1 km südwestlich von Rüdnitz. Sie sind vom Plangebiet aus nur bedingt sichtbar und stellen keine erhebliche Vorbelastung des Orts- und Landschaftsbildes dar.

### **3.8. Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bau- oder bekannten Bodendenkmale vorhanden.

Der historische Dorfkern von Rüdnitz ist gemäß der Denkmalliste des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) als Bodendenkmal Nr. 40662 „Siedlung Bronzezeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“ ausgewiesen. Es reicht bis an die Grundstücke südlich des Langeröner Weges heran und ist damit ca. 70 m vom Plangebiet entfernt.

### **3.9. Wechselwirkungen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes relevant. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

## 4. ENTWICKLUNG BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung dient als Referenz zu den Auswirkungen der Planung. So ist der zuvor beschriebenen derzeitige Umweltzustand lediglich eine Momentaufnahme und auch ohne die Bebauungsplanung werden bestimmte Entwicklungen auf der Fläche entweder von Natur aus stattfinden oder aufgrund bestehender Nutzungsrechte möglicherweise vollzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der Bestandssituation auszugehen, da eine bauliche Entwicklung in diesem als Außenbereich eingeordneten Areal nicht zulässig wäre. Die Neubebauung mit Einfamilienhäusern sowie die damit verbundenen Eingriffe durch Bodenversiegelung würden ausbleiben.

## 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1. Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

#### Biotop- und Baumverlust

Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit zwei Einzelhäusern und privaten Gartenflächen entsteht gegenüber der Ausgangssituation nur ein kleinflächiger Biotopverlust. Von der Bebauung werden ausschließlich ruderale Wiesen und Wegeflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert in Anspruch genommen. Dabei werden die Gärten eine mit der ruderalen Vegetation vergleichbaren Lebensraumwert erhalten. Der effektive Biotopverlust entsteht vielmehr im Umfang der zulässigen Bebauung, wobei Teilversiegelungen nicht mindernd wirken können.

Durch die Festsetzung der rückwärtigen Grünfläche für Hausgärten wird ein Puffer zum angrenzenden Wald von Bebauung weitestgehend freigehalten. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Waldbiotop werden nicht erwartet.

Die drei größeren Bestandsbäume können voraussichtlich nicht erhalten werden. Für sie entsteht nach den Vorgaben der Barnimer Baumschutzverordnung ein Bedarf an Ersatzpflanzungen. Für Bäume bis 125 cm Stammumfang ist dies 1 Ersatzbaum und für stärkere Stämme ein weiterer pro zusätzlichen Meter Umfang. Für die Kiefer mit 70 cm Umfang sowie die beiden Robinien mit 100 bzw. 170 cm entsteht somit ein Bedarf von insgesamt 4 Ersatzpflanzungen.

#### Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Bebauungsplanverfahren ist zu beachten, dass für die Verbote des § 44 nur die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten relevant sind. Grundlage für die Bewertung möglicher Konflikte sind die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Döllinger 2022).

Demnach kann es bei der Baufeldfreimachung und insbesondere bei Fällung der Bestandsbäume zu Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Gelegen sowie der Zerstörung ihrer Niststätten kommen. Hinzu kommen mögliche vorübergehende Störungen des Brutgeschehens durch Bauarbeiten. Dies betrifft unmittelbar die im Gebiet vorkommende Brutvögel, also die hier mit einem Brutpaar festgestellte Amsel und hinsichtlich der Störungen evtl. auch in unmittelbar angrenzenden Gehölzen brütende Arten. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird daher eine Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Zeit außerhalb der Brutperiode notwendig.

Die Amsel nutzt ihren Brutplatz meist einmalig und weist keine strenge Bindung an ihre Brutstandorte auf. Es handelt sich um eine häufige, im Land Brandenburg weit verbreitete Art mit geringer Lebensraumspezialisierung. Das Plangebiet schließt an ausgedehnte Waldflächen sowie Siedlungsbereiche mit einer hohen Vielfalt an Gehölzstrukturen an. Daher kann angenommen werden, dass die Art nach Durchführung der Planung im Gebiet oder unmittelbar angrenzend weiterhin Brutmöglichkeiten finden wird.

Dauerhafte oder regelmäßig wiedergenutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wie Baumhöhlen oder Gebäudenischen, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dies ist sowohl für die Brutvögel als auch für Quartiere von Fledermäusen relevant. Für letztere ist das Gebiet insofern nur als Jagdhabitat von Bedeutung. Die Neubebauung sowie die wenigen dafür notwendigen Baumfällungen führen zu keinen Beeinträchtigungen dieser Lebensraumfunktion. Zusätzlich verbleibt durch die Festsetzung der rückwärtigen Grünfläche ein Pufferstreifen zur Waldkante als mögliche Leitlinienstruktur. Eine hohe Bedeutung für den Erhalt der Lebensraumfunktion von Fledermäusen wird einer möglichst insektenfreundlichen Außenbeleuchtung zuerkannt. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme im Hinblick auf künftige Straßenbeleuchtungen maßgeblich.

Für die weiteren artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen besteht aufgrund der fehlenden Vorkommen keine Betroffenheit.

Allerdings verweist das Gutachten auf die Möglichkeit, dass bis zur Umsetzung der Planung eine Ansiedlung von hügelbauenden Ameisen möglich ist. Eine erneute Kontrolle vor der Baufeldfreimachung wird daher als notwendig angesehen.

Insgesamt und unter Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte erkennbar, welche der Bebauungsplanung dauerhaft entgegenstehen.

## **5.2. Auswirkungen auf den Boden**

Mit der Entwicklung als Wohngebiet werden Teile des Geltungsbereiches überbaut und versiegelt. Der Umfang der Flächenversiegelung ergibt sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl von 0,3 in dem allgemeinen Wohngebiet sowie der hier zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50%. Dabei kann ein 30%iger Funktionserhalt der in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellenden Wege, Zufahrten und Stellplätze berücksichtigt werden. Diese nehmen überschlägig die Hälfte der Überschreitungsfläche ein. Weitere Flächenversiegelungen werden in geringem Umfang für Nebenanlagen innerhalb der für Hausgärten vorgesehenen Grünfläche zugelassen. Hinzu kommen außerdem die festgesetzten Verkehrsflächen.

Wie in der untenstehenden Tabelle ermittelt, wird durch die Neubebauung eine Flächenversiegelung von bis zu 953 m<sup>2</sup> verursacht. In diesem Umfang führt die Planung zu einer dauerhaften Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen, welche durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

| <b>Festsetzung</b>         | <b>Fläche</b>              | <b>Bebaubarkeit</b>                    | <b>Versiegelung</b>      |
|----------------------------|----------------------------|--|--------------------------|
| Wohngebiet                 | 1.229 m <sup>2</sup>       | GRZ 0,3, Überschreitung um 50%*        | 526 m <sup>3</sup>       |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 387 m <sup>2</sup>         | vollversiegelt                         | 387 m <sup>2</sup>       |
| Private Grünfläche         | 527 m <sup>2</sup>         | 2 Grundstücke mit je 20 m <sup>2</sup> | 40 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt</b>              | <b>2.143 m<sup>2</sup></b> |  | <b>953 m<sup>2</sup></b> |
| Vorversiegelung            |                            |  | - 0 m <sup>2</sup>       |
| <b>Neuversiegelung</b>     |                            |  | <b>953 m<sup>2</sup></b> |

Tabelle UB-3: Verursachte Bodenversiegelung

\* Überschreitungsflächen überschlägig zu 50% mit Nebengebäuden bebaut sowie zu 50% mit Stellplätzen, Fußwegen und Zufahrten wasserdurchlässig befestigt (30%iger Funktionserhalt).

Während der Bauphase sind außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche aber angesichts der bestehenden Aufschüttungen und Bau-schuttreste im Untergrund keine zusätzliche Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen darstellen.

### **5.3. Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer**

Durch Überbauung und Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht. So kann Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab. Die sandigen Böden des Plangebietes sind für die Vorortversickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich gut geeignet. Einschränkend wirkt hierbei der geringe Grundwasser-Flurabstand von lediglich 1 bis 2 m. Aufgrund der nur kleinteiligen Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern wird aber davon ausgegangen, dass anfallendes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden kann.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzungen des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase oder durch Nutzung der Wohngebiete sind bei sachgemäßem Umgang in der Regel ausgeschlossen. Das Gebiet liegt zwar im Bereich eines weitgehend ungeschützten Grundwasserkörpers, aber außerhalb von Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Wasserwerken. Die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden im funktionalen Zusammenhang mit der Bodenversiegelung auszugleichen sein.

Die nahegelegenen Fließgewässer sind von der Planung nicht betroffen. Es werden insbesondere keine Uferbereiche in Anspruch genommen und keine anderweitigen Veränderungen der Gewässer oder Stoffeinträge verursacht.

#### **5.4. Auswirkungen auf Klima und Luftqualität**

Bei großflächiger Neubebauung und Bodenversiegelung sind meist auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. In Gebieten mit offener Einzelhausbebauung und privaten Gärten sind diese Auswirkung grundsätzlich geringer als auf dicht bebauten Flächen.

Durch den Bebauungsplan wird eine kleine Freifläche am dörflichen Siedlungsrand in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen der Klimaverhältnisse sind daraus nicht ableitbar, da das Siedlungsgebiet von Rüdnitz als lokalklimatisch unbelastet gilt und die äußerst kleinteilige Neubebauung mit nur zwei Einfamilienhäusern keine erheblichen Auswirkungen auf die Klimaverhältnisse haben wird.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind vorübergehend durch Baufahrzeuge und später in sehr geringem Maße durch den Anliegerverkehr zu erwarten. Sie werden insgesamt als unerheblich eingestuft.

#### **5.5. Auswirkungen auf die Landschaft**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

Mit dem Neubau der beiden Einfamilienhäuser wird die Siedlungsfläche von Rüdnitz geringfügig nach Norden erweitert. Dabei handelt es sich um eine dem Ortsbild grundsätzlich angepasste Bebauung gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern am des Langeröner Weg. Der Siedlungscharakter wird hierdurch nicht überformt. Für die Planung werden ausschließlich die Flächen der vorhandenen Wendeschleife und umliegenden ruderalen Wiese in Anspruch genommen. Waldflächen oder unmittelbare Waldrandbereiche als prägende Landschaftsbildelemente sind von der Bebauung ausgenommen. Insofern werden bei Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verursacht.

#### **5.6. Auswirkungen auf den Menschen**

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung relevant.

Negative Auswirkungen im Sinne erheblicher Störungen der Anwohner durch zusätzlichen Anliegerverkehr sind mit der Entwicklung der zwei neuen Wohngrundstücke nicht verbunden. Auch von außen auf die geplante Wohnnutzung einwirkende Lärm- oder Geruchsbelastungen durch stark befahrene Straßen oder emittierende Betriebe sind an dem Standort aufgrund der Abstände zur L200 und zu den nächststehenden Windenergieanlagen ausgeschlossen. Das Landesamt für Umwelt sah in seiner Stellungnahme zum vorangegangenen Planungsverfahren mit weitgehend identischem Inhalt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die Zugänglichkeit der angrenzenden und für die Erholung bedeutsamen Waldgebiete wird durch die Planung nicht eingeschränkt. Für das Schutzgut Mensch sind damit keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **5.7. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Der als Bodendenkmal ausgewiesene Dorfkern von Rüdnitz wird von der Planung in mindestens 70 m Entfernung nicht berührt. Bei den Erdarbeiten sind aber auch Funde von bisher unbekanntem Bodendenkmalen grundsätzlich möglich. Solche Funde können z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände darstellen. Sofern bei den Arbeiten solche Hinweise entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen. Es gelten die Schutzbestimmungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes.

## **5.8. Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen**

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Soweit angemessen, sollen außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse benannt sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle getroffen werden.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BImSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen, explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie

Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder besonders große Menschenansammlungen ermöglicht.

## **5.9. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben**

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine derartigen weiteren Vorhaben.

## **6. MAßNAHMEN FÜR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH**

### **6.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die im Folgenden erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf konkrete Beschränkungen der baulichen Nutzung sowie auf erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten aufgrund der Verbote des §44 BNatSchG.

#### Begrenzung der baulichen Nutzung

Die Planung setzt eine Grundflächenzahl von 0,3 fest und begrenzt damit die Nutzung auf ein Maß unterhalb der für Wohngebiete gesetzlich möglichen und durchaus üblichen Bebauung. Es werden nur Einzelhäuser mit maximal 15 m Seitenlänge zugelassen und so eine dem Ortsbild entsprechende Neubebauung sichergestellt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Grünflächen für Hausgärten vorgesehen, wodurch ebenfalls unnötige Flächeninanspruchnahmen sowie Bodenversiegelungen vermieden werden.

#### Beschränkungen der Befestigung von Wegen und Stellplätzen

Durch textliche Festsetzung wird eine wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. So werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung zusätzlich gemindert.

#### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern werden die Baufeldfreimachung sowie notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Mit dieser Maßnahme werden

artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf vorkommende Brutvögel innerhalb und am Rand des Plangebietes vermieden.

#### Nachkontrolle von Ameisennestern

Vor Beginn der Baufeldfreimachung erfolgt eine erneute Kontrolle zur möglichen Betroffenheit von Nestern hügelbauender Waldameisen im Gebiet. Im Fall eines Vorkommens werden geeignete Schutzmaßnahmen erforderlich.

#### Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung

Für Straßenbeleuchtungen am Langeröner Weg sollen insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden, da die Fläche auch nach Umsetzung der Planung als Jagdhabitat für Fledermäuse nutzbar sein wird und konventionelle Beleuchtungen eine negative Wirkung auf Fluginsekten bzw. auf die Nahrungsgrundlage von Fledermäusen haben. Als insektenfreundlich gilt u.a. eine Minimierung der Beleuchtung hinsichtlich Intensität und Dauer, die Verwendung warmweißer Leuchtmittel mit geringen Blauanteilen und möglichst geringer Infrarot- sowie ultravioletter Abstrahlung, die Vermeidung von Streulicht und Abstrahlung in den oberen Halbraum sowie die Verwendung geschlossener Gehäuse mit geringer Oberflächentemperatur.

## **6.2. Ausgleichsmaßnahmen**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden.

Für die quantitative Ermittlung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird im hiesigen Landkreis das „Barnimer Model“ angewandt. Dies stellt eine Ergänzung zu den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) des Landes Brandenburg dar und folgt einem Kostenäquivalenz-Ansatz für die monetäre Bestimmung des Kompensationsbedarfs. Dabei werden die Kosten der Maßnahmen ermittelt, die theoretisch zur Wiederherstellung der beeinträchtigten Funktionen erforderlich wären. Dieser monetäre Bedarf gilt dann als Maßstab für tatsächliche Ausgleichsmaßnahmen oder für Ersatzzahlungen an einen Naturschutzfond. Für die Kompensation von Baumverlusten werden die Vorgaben der Barnimer Baumschutzverordnung beachtet.

Die hier zu erwartenden Eingriffe betreffen die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung im Umfang von rund 950 m<sup>2</sup> sowie den Verlust von 3 Bestandsbäumen. Darüber hinaus werden unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, die lokalen Klimaverhältnisse oder das Landschaftsbild erwartet. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen dennoch möglichst auch für eine Verbesserung des Biotopwertes, der abiotischen Umweltfunktionen sowie des Orts- und Landschaftsbildes wirksam sein.

### A1 Baumpflanzungen im Gebiet

Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche fest. Bei der geplanten Aufteilung in zwei etwa 600 m<sup>2</sup> bis 650 m<sup>2</sup> große Einzelhausparzellen werden damit insgesamt 4 großkronige oder 8 kleinkronige Bäume in dem neuen Wohngebiet zu pflanzen sein. Für die Pflanzungen sind gebietstypische und standortgerechte Arten vorgeschrieben. Die Qualität des Pflanzmaterials wird mit einem Stammumfang von mindestens 14 bis 16 cm für großkronige Bäume und 12 bis 14 cm für kleinkronige Bäume bestimmt. Obstbäume dürfen auch einen kleineren Umfang von 10 bis 12 cm besitzen. Die Pflanzungen dienen dem Ersatz der drei im Geltungsbereich voraussichtlich zu fällenden Bestandsbäume.

### A2 Ökologischer Waldumbau im angrenzenden Kiefernforst

Für den Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Flächenversiegelung wird eine externe Maßnahme notwendig. Da keine Entsiegelungsmaßnahme als zu priorisierende Kompensation zur Verfügung steht, soll auf der unmittelbar angrenzenden Waldfläche ein ökologischer Waldumbau durchgeführt werden.

Es handelt sich um die weiteren Flächen des durch den Bebauungsplan in Anspruch genommenen Flurstücks 18 der Flur 8. Dieses erstreckt sich vom Geltungsbereich ausgehend nach Nordwesten und schließt eine rund 2,5 ha große Waldfläche mit 70 bis 80-jährigem Kiefernbestand ein. In der Forstgrundkarte betrifft dies die Teilflächen 1a (teilweise), 2a und 3a der Abteilung 1406, zugehörig zum Revier 5.07 (Bernau). Das gesamte Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Gemäß der forstlichen Standortkartierung handelt es sich um Sandböden der Nähr- und Feuchtestufe Z2, also um einen ziemlich armen und mäßig trockenen Standort. Geplant ist die Entnahme von Kiefern und ein schrittweiser Unterbau mit heimischen, standortangepassten Laubbaumarten, vornehmlich mit Traubeneiche, Hainbuche und Winterlinde. Ziel ist die langfristige Entwicklung der Fläche als Laubmischwald zur Verbesserung von Lebensraumwert, Artenvielfalt und abiotischen Umweltfunktionen sowie eine Aufwertung als Erholungswald. Dies schließt auch eine Verbesserung der im vorliegenden Fall relevanten Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes ein.

So führt ein erhöhter Laubholzanteil neben der generellen Verbesserung der Waldstruktur und erhöhter Widerstandskraft gegenüber Umweltstressfaktoren einschließlich Klimaveränderungen auch zu einer Verbesserung der Bodenqualität und Fruchtbarkeit durch Humusanreicherung und stabilere Bodenbedeckung. Laubbäume wirken außerdem der Versauerung von Sandböden durch reine Nadelbaumkulturen entgegen und führen zu einer Erhöhung der Grundwasserneubildung.

Bei ökologischem Waldumbau handelt es sich nicht um typische Maßnahmen zum Ausgleich von Bebauung und Bodenversiegelung. Mit dem hier sehr hohen Flächenverhältnis von 2,5 ha Waldumbau gegenüber der Versiegelung von lediglich 950 m<sup>2</sup> kann aber auch bei dieser Maßnahme von einer ausreichenden Kompensationswirkung für das Schutzgut Boden ausgegangen werden. Nach dem Barnimer Modell lässt sich ebenfalls eine Äquivalenz zwischen Eingriff und Ausgleich feststellen. So belaufen sich die Kosten für den Unterbau mit Laubholzarten auf überschlägig mindestens 5.000 Euro pro Hektar und damit mindestens 12.500 Euro für die Gesamtfläche. Bei

dieser Annahme handelt es sich um den Standardkostensatz für Waldumbaumaßnahmen aus dem „Indikator-Factsheet: Förderung des Waldumbaus“ des Umweltbundesamt.

Im Rahmen der formellen Behördenbeteiligung wird eine Zustimmung der Naturschutzbehörde sowie der Forstbehörde zu dieser Maßnahme der naturschutzrechtlichen Kompensation erbeten.

## 7. EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZ

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffe und Kompensation zusammenfassend gegenübergestellt. Die genaue Erläuterung der Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarfe findet sich in Kapitel 5 zu den jeweiligen Schutzgütern.

| Schutzgut                 | Eingriff  | Ausgleich   |
|---------------------------|---|---|
| Tiere und Pflanzen        | Verlust von ruderaler Wiese und drei Bestandsbäumen mit Stammumfängen größer als 60 cm.                                     | A1: Neupflanzung von 4 großkronigen oder 8 kleinkronigen Bäumen im neuen Wohngebiet.<br>A2: Ökologischer Waldumbau des angrenzenden Kiefernforstes. |
| Boden                     | Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf bis zu 953 m <sup>2</sup> .<br>Kostenäquivalent: 10.483 € | A2: Ökologischer Waldumbau des angrenzenden Kiefernforstes zu einem Laubmischwald auf ca. 2,5 ha.<br>Kostenäquivalent rund 12.500 €                 |
| Grundwasser               | Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung.   | Ausgleich im funktionalen Zusammenhang mit der Kompensation der Bodenversiegelung.  |
| Klima und Luft            | Keine erheblichen Eingriffe   |   |
| Orts- und Landschaftsbild | Keine erheblichen Eingriffe   |   |

Tabelle UB 4: Kompensationsbilanz

Wie die Gegenüberstellung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, können die Kompensationsbedarfe über alle Schutzgüter vollständig gedeckt werden. Bei fachgerechter und zeitnaher Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine Defizite bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung zu erwarten.

## 8. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht

es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern im Anschluss an den bestehenden Langeröner Weg, dessen Verlauf mit einer neuen Wendeschleife geregelt wird. Die Bebauung wird auf Einfamilienhäuser und eine reduzierten Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt, während die rückwärtigen Grundstücksbereiche für Hausgärten vorgehalten werden. Durch die weiteren Festsetzungen wird der Eingriff gemindert und eine ortsbildgerechte Begrünung der Grundstücke mit mindestens 4 Bäumen sichergestellt. Zu diesen Planinhalten sind auf der kleinen Fläche mit nur 0,2 ha keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigeren Planungsmöglichkeiten erkennbar.

## **9. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **9.1. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung stand neben Grundlagenmaterial und Ergebnissen der Vorort-Begehungen auch ein faunistisches Gutachten zur Verfügung. Schwierigkeiten oder Defizite für die Umweltprüfung ergaben sich bei der Erstellung dieses Vorentwurfs nicht.

### **9.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die für Vermeidung, Minderung und Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch die Gehölzpflanzungen auf den Wohngrundstücken.

### **9.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung von zwei Wohngrundstücken für den Einfamilienhausbau am Langeröner Weg. Damit soll der großen Nachfrage nach Baugrundstücken nachgekommen werden und der Wohnstandort Rüdnitz im Rahmen der Eigenentwicklung gestärkt werden. Das Plangebiet befindet sich im

planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, weshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan setzt hierfür ein allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine rückwärtige private Grünfläche für Hausgärten fest. Die bisher weit auslaufende Wendeschleife des Langeröner Wegs wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der östlichen Grenze des Wohngebietes neu geordnet.

Durch die Entwicklung als Wohngebiet mit zwei Einzelhäusern und privaten Gartenflächen entsteht gegenüber der Ausgangssituation nur ein kleinflächiger Biotopverlust. Von der Bebauung werden ausschließlich ruderale Wiesen und Wegeflächen mit geringem bis mittlerem Biotopwert in Anspruch genommen. Drei größere Bestandsbäume können voraussichtlich nicht erhalten werden.

Die verursachte Flächenversiegelung ergibt sich im Wesentlichen aus der Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % und der gesondert festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche. Insgesamt können so bis zu 953 m<sup>2</sup> überbaut bzw. versiegelt werden. In diesem Umfang führt die Planung zu einer dauerhaften Beeinträchtigung natürlicher Bodenfunktionen, welche durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren sind.

Als Ausgleichsmaßnahme sichert der Bebauungsplan zunächst die Neupflanzung von Bäumen innerhalb des neuen Wohngebietes, gemessen an der Grundstücksgröße. Auf diese Weise werden im Gebiet 4 großkronige oder 8 kleinkronige Bäume gepflanzt. Sie dienen vorrangig als Ersatz für die zu fällenden Bestandsbäume. Für die Deckung des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Boden wird hingegen eine externe Maßnahme erforderlich.

Vorgesehen und im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist eine Maßnahme des ökologischen Waldumbaus auf einem 2,5 ha großen Waldstück im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Der Kiefernbestand soll durch Voranbau von Laubholzarten, u.a. hinsichtlich der Bodenfunktionen und des Wasserhaushaltes aufgewertet werden.

## 9.4. Quellen

### Konzepte und Gutachten für das Plangebiet

Artenschutzfachbeitrag zum BP „Wendestelle Langeröner Weg“. Döllinger Architekten, Januar 2022.

### Planungen und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Landschaftsrahmenplan Barnim. Landkreis Barnim, Amt für Kataster- und Vermessungswesen, Untere Naturschutzbehörde. Entwurf 2018.

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Das Barnimer Modell und Überarbeitung der Kostentabellen. Stand 10.01.2020. Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer).

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

Klimareport Brandenburg 2024, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg, Dezember 2024

Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg (GRK) - Teil 2. Endbericht, <https://orlis.difu.de/handle/difu/125535>

### Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.