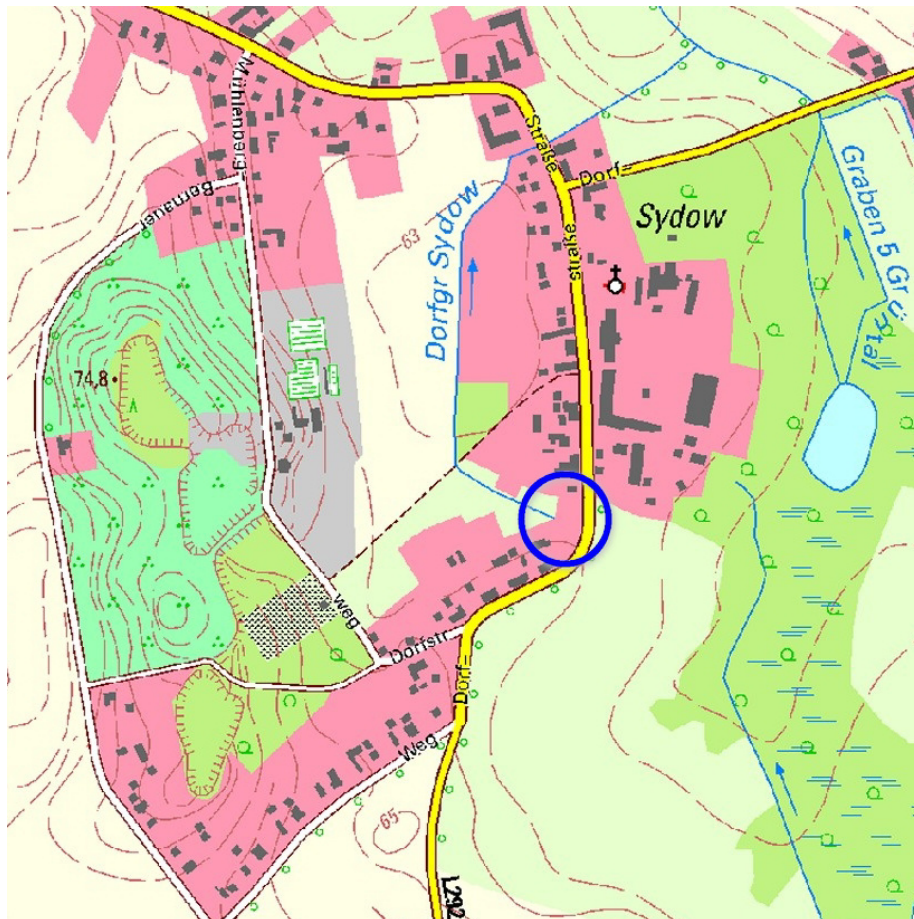


# Flächennutzungsplan Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal

## 3. ÄNDERUNG

Bereich Dorfstraße zwischen Nr. 13/14



**VORENTWURF i.d.F. Mai 2022**

Gemeinde: **Sydower Fließ**  
vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim  
Berliner Straße 1  
16359 Biesenthal  
Tel.: 03337 4599-0  
[info@amt-biesenthal-barnim.de](mailto:info@amt-biesenthal-barnim.de)

Planverfasser: Stadt- und Landschaftsplanung  
Dipl. Ing. (FH) Diana Bandow  
Finkenweg 7  
16259 Höhenland  
[info@landschaftsplanung-bandow.de](mailto:info@landschaftsplanung-bandow.de)  
Tel.: 033454 304908

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Teil A PLANZEICHNUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>Teil B BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches .....	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung.....	6
1.3 Landes- und Regionalplanung .....	6
<b>2. Ausgangssituation.....</b>	<b>7</b>
2.1 Beschreibung des Planstandortes .....	7
<b>3. Planinhalte und Festlegungen .....</b>	<b>8</b>
3.1. Sinn und Zweck eines Flächennutzungsplanes und seine Rechtswirkung.....	8
3.2. Gegebene Flächendarstellung.....	8
3.3 Geplante Flächendarstellung der 3. Änderung.....	9
<b>4. Auswirkungen der 3. FNP-Änderung.....</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	9
4.2 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen .....	9
4.3. Naturschutzfachliche Auswirkungen / Alternativenprüfung.....	10
<b>5. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>11</b>
<b>Verwendete Literatur .....</b>	<b>11</b>
<b>Teil C UMWELTBERICHT.....</b>	<b>12</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>12</b>
1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	12
1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze, Fachpläne- und Programme.....	12
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>13</b>
2.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete) .....	13
2.2 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser (Flächeninanspruchnahme).....	14
2.2.1 Naturräumliche Einordnung.....	14
2.2.2 Boden / Flächeninanspruchnahme.....	14
2.2.3 Schutzgut Wasser.....	14
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt .....	15
2.4 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung).....	16
2.4.1 Risiken durch schwere Unfälle .....	16
2.5 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter .....	17
2.6 Schutzgut Klima / Luftqualität .....	17
2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	17
<b>3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>18</b>
3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung .....	18

3.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen .....	18
3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen.....	18
3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	18
<b>4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>19</b>
<b>5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....</b>	<b>19</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

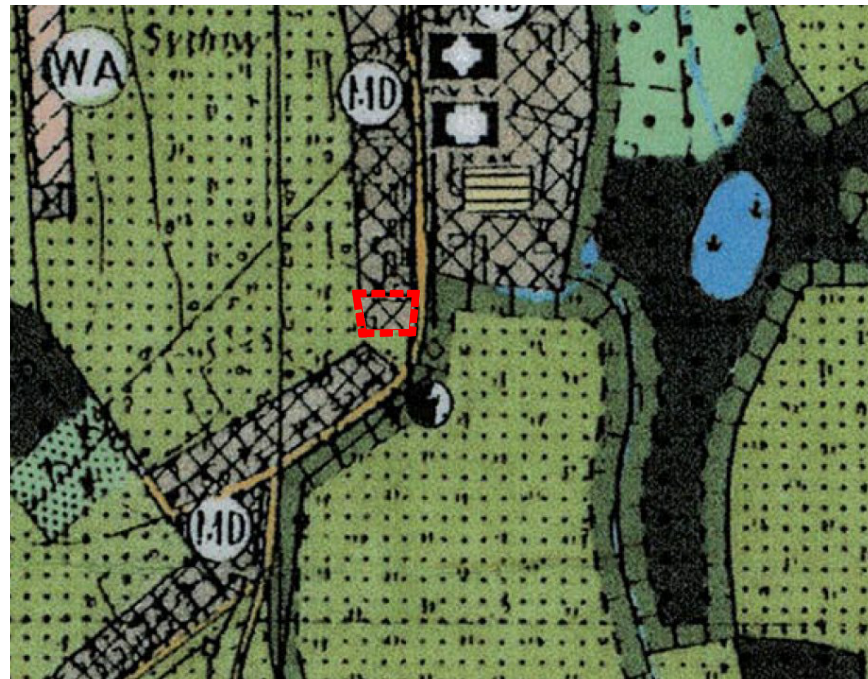
Abbildung 1 Räumliche Lage der Planänderung .....	5
Abbildung 2 Lage des Planstandortes im Ortsteil Grüntal .....	5
Abbildung 3 Blick auf die Planfläche .....	7
Abbildung 4 Blick nach Norden Abbildung 5 Blick Richtung Süden .....	7
Abbildung 6 Ausschnitt FNP .....	8
Abbildung 7 Geplante FNP-Darstellung .....	9
Abbildung 8: Sydower Dorfgraben .....	15
Abbildung 9 Grabensohle.....	15



Ausschnitt des seit 08.1996 wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ (ehemals Gemeinde Grüntal), Bereich Dorfstraße 13/14 im OT Grüntal



Darstellung der geplanten 3. Änderung des seit 08.1996 wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ (ehemals Gemeinde Grüntal), Bereich Dorfstraße Nr. 13/14 im OT Grüntal  
VORENTWURF, Stand Mai 2022



**VERFAHREN**

Die Gemeindevertretung Sydower Fließ hat am ..... die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ im Ortsteil Grüntal, Bereich Dorfstraße Nr. 13 / 14 beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden mit gleichem Beschluss gebilligt.

Biesenthal, .....

Siegel Amtsdirektor

**GENEHMIGUNG**

Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 Abs. 1 BauGB wurde am ..... unter dem Az.: ..... erteilt.

Eberswalde, .....

Siegel Genehmigungsbehörde

**AUSFERTIGUNG**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Flächennutzungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... übereinstimmt.

Biesenthal, .....

Siegel Amtsdirektor

**INKRAFTTRETEN**

Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. .... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist am ..... in Kraft getreten.

Biesenthal, .....

Siegel Amtsdirektor

**LEGENDE**

- DORFGEBIETE
- ALLGEMEINE WOHNGBIETE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGEN
- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT
- ALLLASTEN
- KIRCHLICHE EINRICHTUNGEN
- GESUNDHEITLICHE EINRICHTUNGEN
- ELEKTRIZITÄT TRAFOSTATION
- Abgrenzung des geplanten Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes der zum Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entwickelt werden soll

Übersichtsplan, Lage des Änderungsbereiches des FNPs im OT Grüntal; der blaue Punkt und der darauf gerichtete rote Pfeil kennzeichnen den Standort, ohne Maßstab  
Bildquelle: LGB Brandenburg, www.govdata.de/dl-de/by-2-0; WebAtlasDE/BBhalbton, verändert



**Amt Biesenthal-Barnim**  
**Gemeinde Sydower Fließ**  
**3. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
Ortsteil Grüntal,  
Bereich Dorfstraße Nr. 13/14  
**VORENTWURF**  
Stand Mai 2022



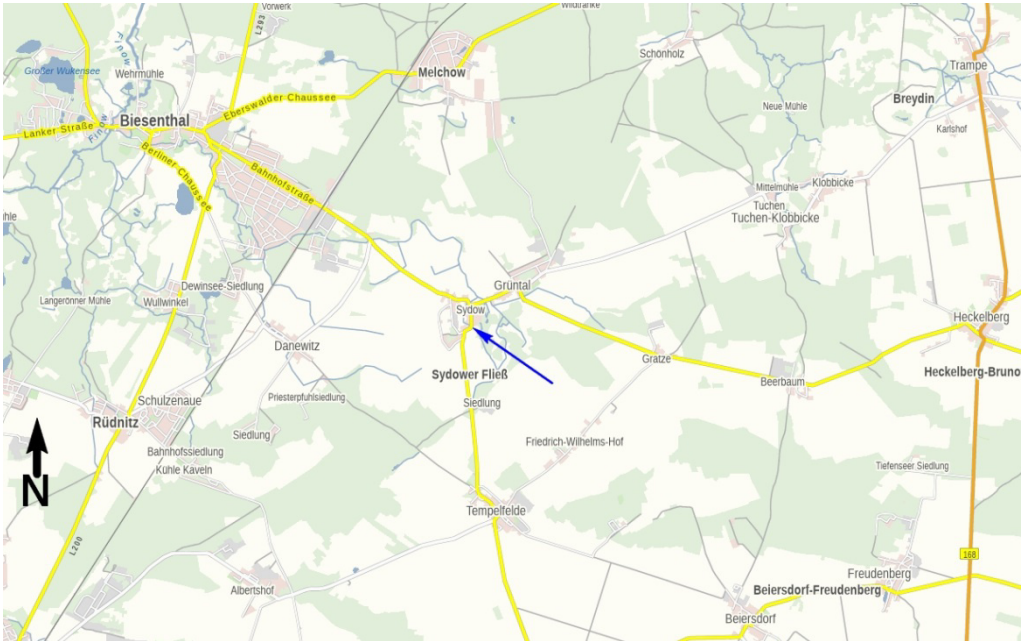
## Teil B BEGRÜNDUNG

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der blaue Pfeil in der Abbildung 1 kennzeichnet die geographische Lage des Planstandortes.

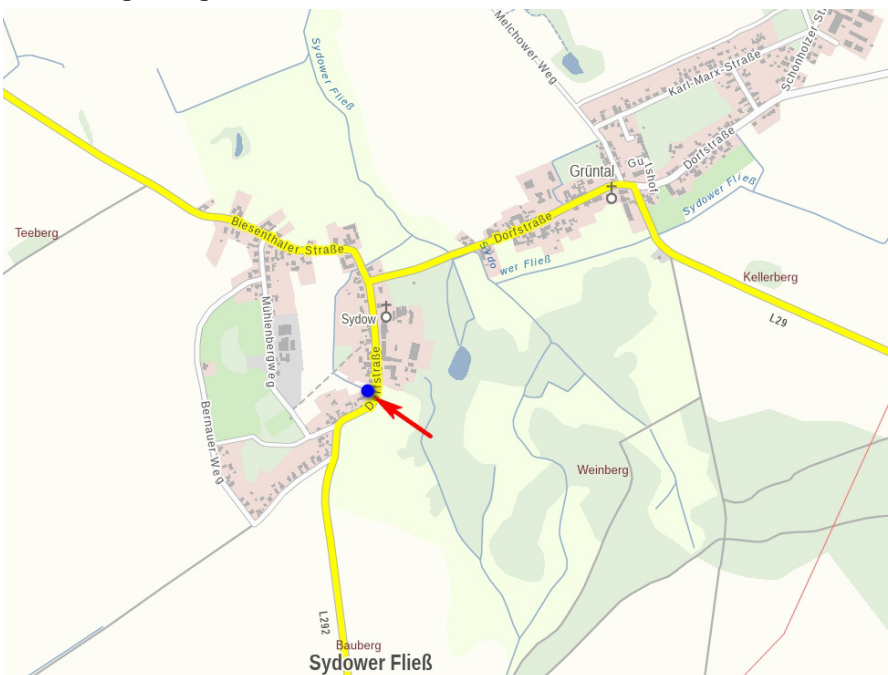
**Abbildung 1 Räumliche Lage der Planänderung**



Bildquelle: LGB Brandenburg, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); WebAtlasDE/BBhalbton, verändert

Die Gemeinde Sydower Fließ befindet sich im Landkreis Barnim und wird durch das Amt Biesenthal-Barnim, welches seinen Sitz in der Stadt Biesenthal hat, verwaltet. Das Gemeindegebiet gliedert sich in die Ortsteile Grüntal und Tempelfelde, die bis zum Zusammenschluss im Jahr 1999 eigenständige Gemeinden waren. Der Planstandort befindet sich im Ortsteil Grüntal westlich der Dorfstraße zwischen den Wohngebäuden Hausnummer 13 und 14.

**Abbildung 2 Lage des Planstandortes im Ortsteil Grüntal**



Bildquelle: LGB Brandenburg, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0); WebAtlasDE/BBhalbton, verändert

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des seit 1996 wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ steht im Zusammenhang mit der Änderung der seit 01.03.2008 geltenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) der Gemeinde Sydower Fließ.

Anlass dieser Planänderungen ist das Begehren des Grundstückseigentümers des Flurstücks 290, der Flur 4, der Gemarkung Grüntal, zwischen der Dorfstraße Nr. 13 und Nr. 14 straßennah ein Wohnhaus mit einer Wohneinheit zu errichten.

Die vorgesehene Baugrundstücksfläche wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung der KES nicht in deren Geltungsbereich einbezogen und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese beiden Aspekte stehen einem zu erteilenden positiven Baugenehmigungsbescheid entgegen.

Dem Baugesetzbuch § 2 Absatz 4 folgend, ist für den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnis in einem Umweltbericht zu dokumentieren ist, der Bestandteil der Begründung wird.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet. Diese finden im Abwägungsprozess eine angemessene Berücksichtigung. Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen werden der gegenwärtige Wissensstand sowie allgemein anerkannte Prüfmethode zu Grunde gelegt. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans bestimmt dabei die Untersuchungstiefe der betroffenen Umweltbelange.

## 1.3 Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze und Ziele der Landesplanung Berlin-Brandenburg sind in dem seit 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als auch im **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) formuliert. Im LEPro 2007 sind die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung der Hauptstadtregion verankert. Das LEPro enthält raumordnerische Grundsätze zur zentralörtlichen Gliederung, zu einer nachhaltigen Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung und zur Entwicklung der Kulturlandschaft.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Die Gemeinde Sydower Fließ ist gemäß Z 5.6 LEP HR der gemeinsamer Landesplanung Berlin-Brandenburg, kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Die mögliche Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist somit beschränkt auf den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (Z 5.5 LEP HR).

Die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) wird durch die Ziele der Raumordnung quantitativ nicht begrenzt.

**Regionalpläne** sind Raumordnungspläne für die fünf Planungsregionen des Landes Brandenburg. Sie konkretisieren die raumordnerischen Festlegungen aus dem hochstufigen Landesentwicklungsprogramm und den Landesentwicklungsplänen und treffen dabei überörtliche und überfachliche Festlegungen, ohne in die Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft, die den Gemeinden im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung obliegen, einzugreifen. Die Regionalplanung ist Teil der übergeordneten und zusammenfassenden Landesplanung im Gebiet einer Region.<sup>1</sup>

Die Gemeinde Sydower Fließ, im Amtsbereich des Amtes Biesenthal-Barnim gehört zur Planungsregion Uckermark-Barnim.

<sup>1</sup> <https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/>



Die seit 12/2020 rechtswirksame Satzung über den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ trifft für die Gemeinde Sydower Fließ nur insofern Aussagen, als dass diese nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z. 2.1) eingestuft wurde. Nächstgelegener Grundfunktionaler Schwerpunkt ist die Stadt Biesenthal.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Beschreibung des Planstandortes

**Abbildung 3** Blick auf die Planfläche



Die auf den 27.04.2021 datierte Abbildung 3 zeigt den Blick von der östlichen Dorfstraßenseite in die Plangebietsfläche. Links liegt der Sydower Dorfgraben und rechts ist das Nebengebäude (Holzbau) des Wohngrundstückes der Dorfstraße Nr. 13 zu erkennen.

Die Fläche selbst weist keine Bebauung auf. Zwischen der Plangebietsfläche und dem Straßengrundstück auf dem die Dorfstraße (L292) liegt, befindet sich das ca. 2,4 m breite Flurstück 71, Flur 1, welches der Landesstraße zuzuordnen ist. Eigentümer ist das Land Brandenburg / Landesamt für Straßenwesen. Auf diesem Flurstück steht die Ulme (Baum), die auf der Abbildung 3 zu erkennen ist.

**Abbildung 4** Blick nach Norden



**Abbildung 5** Blick Richtung Süden



Abbildung 4 verdeutlicht die Einbindung der Planfläche entlang der Bebauung westlich der Dorfstraße auf der westlichen Seite. Das Foto der Abbildung 5 zeigt den Blick nach Süden



### 3. Planinhalte und Festlegungen

#### 3.1. Sinn und Zweck eines Flächennutzungsplanes und seine Rechtswirkung

Der Flächennutzungsplan stellt konzeptionell die Entwicklungsabsichten einer Kommune dar, welche sich ausschließlich auf die Bodennutzung (Fläche) beziehen. Er entfaltet als vorbereitender Bauleitplan keine Rechtswirkung gegenüber Bürgern. Das heißt, aus einer Darstellung im FNP bspw. einer Wohnbaufläche lässt sich kein Baurecht ableiten. Die Darstellung sagt nur aus, dass die jeweilige Gemeinde auf dieser Fläche allgemein Wohnnutzungen favorisiert. Im üblichen Sprachgebrauch nennt diese Fläche sich dann „Bau-Erwartungsland“.

Die Darstellungen im FNP sind nicht „parzellenscharf“ wie es der konkretisierende verbindliche Bebauungsplan sein muss. Flächen- und Längenmaße sind orientierend.

Verwaltungsintern dient der Flächennutzungsplan als Arbeitsgrundlage für behördliche Entscheidungen. Er ist durch die höhere Verwaltungsbehörde zu genehmigen (Landkreis Barnim). Der Verfahrensweg für die Änderung eines Flächennutzungsplanes ist der gleiche wie für die generelle Aufstellung eines FNPs und richtet sich nach den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Die Entscheidungen der Kommune zu den jeweiligen Nutzungsdarstellungen im FNP sind zu begründen.

Das Flächennutzungskonzept richtet sich nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune, die für einen Zeitraum von etwa 10 bis 15 Jahre prognostiziert werden. Für die quantitativen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohn- und gemischte Bauflächen) sind die Zielvorgaben und Grundsätze der übergeordneten Landes- und Regionalinstitutionen, sofern es sich nicht um Flächen im Innenbereich handelt, zu berücksichtigen (siehe Kap. 1.3).

#### 3.2. Gegebene Flächendarstellung

In dem für den Ortsteil Grüntal seit 1996 wirksamem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sydower Fließ, ist der Bereich, der Gegenstand des aufgestellten Änderungsverfahrens ist, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



**Abbildung 6** Ausschnitt FNP

Der rote Pfeil zeigt auf den Änderungsbe-  
reich westlich der Dorfstraße.

Nördlich und südlich liegen gemischte Bau-  
flächen (MD für Dorfgebiet).

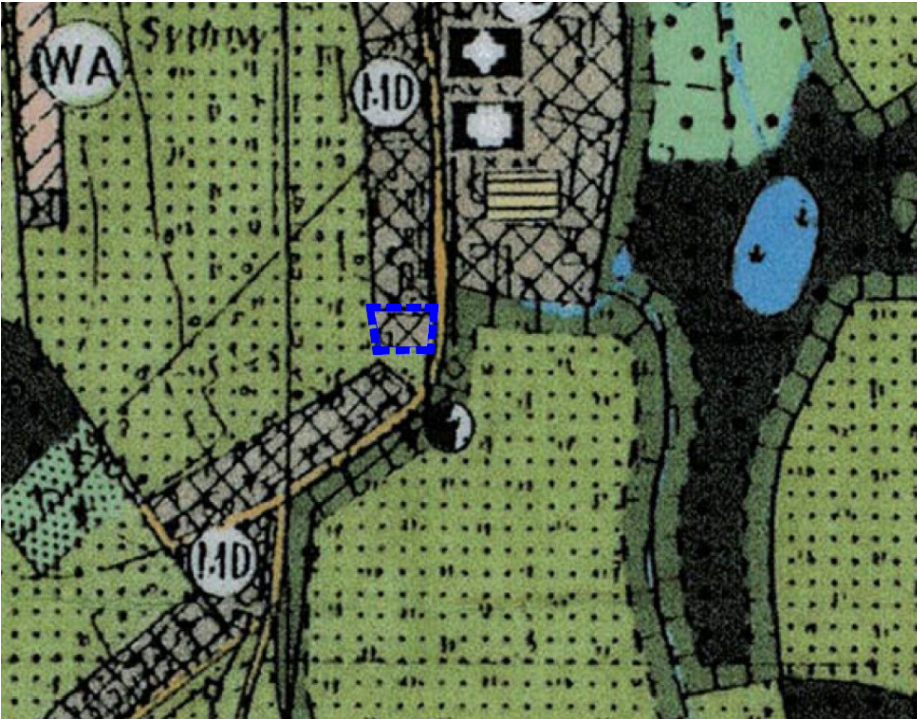
In der Begründung aus dem Jahr 1996 wird  
keine Angabe dazu gemacht, aus welchem  
Grund die nördlich und südliche Dorfge-  
bietsdarstellung an dieser Stelle unterbro-  
chen wurde.

Die westlich angrenzende Fläche ist wie  
die Plangebietsfläche selbst als Fläche für  
die Landwirtschaft dargestellt. Östlich der  
als Verkehrsfläche dargestellten Dorfstra-  
ße, sind die dargestellten Flächen für die  
Landwirtschaft, bei denen es sich in realer  
Nutzung um Grünlandflächen handelt,  
überlagert mit der Darstellung von Flächen  
zum Schutz der Landschaft.

In der Planbegründung zum wirksamen  
FNP aus dem Jahr 1996 wurden zur Darstellungstiefe der Bauflächen „Dorfgebiete“ keine Anga-  
ben gemacht. Die ungefähre Tiefe der Bauflächendarstellung „Dorfgebiet“ beträgt gemäß der Län-  
genmessung über das Geoportal des Amtes Biesenthal-Barnim mehr oder weniger 40 Meter.



### 3.3 Geplante Flächendarstellung der 3. Änderung



**Abbildung 7** Geplante FNP-Darstellung

Die zu ändernde Plangebietsfläche ist durch die blaue, unterbrochene Linie umrandet.

Die bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Nutzung wird durch die Flächendarstellung „Dorfgebiet“ ersetzt.

Die Art der Nutzung als auch deren räumliche Tiefe der geänderten Planfläche orientiert sich am Bestand der nördlichen und südlichen Bauflächendarstellungen.

Die Flächenmessung über das Geoportal Amt Biesenthal-Barnim ergibt, dass die neu hinzu kommende Dorfgebiets-Baufläche etwa 1.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Dies entspricht in etwa der Fläche, die als Ergänzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen werden soll.

## 4. Auswirkungen der 3. FNP-Änderung

### 4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Konformität der Darstellungen mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung des Ortsteils Grüntal durch Schließung einer Baulücke westlich der Dorfstraße zwischen den Hausnummern 13 und 14.

Damit wird der städtebaulichen Intention gefolgt, eine dorftypische bauliche Entwicklung straßenbegleitend zur Dorfstraße aufzunehmen und so die verkehrlichen sowie Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen effizient zu nutzen. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Innenentwicklung und vervollkommnet die dörfliche Bebauungsstruktur entlang der westlichen Dorfstraße.

#### Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der dargestellten Nutzungen im wirksamen Flächennutzungsplan verschiebt sich um 1.000 m<sup>2</sup> zu Gunsten der Bauflächendarstellung „Dorfgebiet“ zu Ungunsten der Darstellung von 1.000 m<sup>2</sup> „Flächen für die Landwirtschaft“.

### 4.2 Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen

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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 Einordnung der Gebietskategorie (hier Dorfgebiet - MD) erfolgt auf Grundlage der Darstellungssystematik des FNP (Darstellungen von Baugebieten).

Die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – ordnet Dorfgebieten (MD), die vorwiegend der Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Wirtschaftsstellen, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen, folgende Orientierungswerte zu:

tags 60 dB (A)

nachts 50 bzw. 45\* dB (A) \* der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

#### Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr

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

Der Teil der Dorfstraße, welcher den Änderungsbereich erschließt ist zugleich die Landesstraße 292, die südwärts nach Tempelfelde führt.

Der auf der relativ viel befahrenen Straße entstehende Verkehrslärm erstreckt sich unmittelbar in den Änderungsbereich hinein und verursacht dort wahrnehmbare Beeinträchtigungen. Dies hat zur Folge, dass bei Realisierung der Wohnnutzung ggf. passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

#### Emissionen aus dem Änderungsbereich

Geplant ist die Entwicklung von einem straßennahen Wohngrundstück. Aus der siedlungstypischen Grundstücksnutzung ergeben sich keine wesentlichen Emissionen.

### **4.3. Naturschutzfachliche Auswirkungen / Alternativenprüfung**

Der Änderungsbereich des FNPs deckt sich mit der Ergänzungsfläche, die in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung OT Grüntal einbezogen werden soll.

Im Rahmen des Planverfahrens zur Änderung der Satzung sind eingriffsmindernde sowie ausgleichende Maßnahmen bestimmt.

Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt, durch die geringfügige Verdichtung des Siedlungskörpers „Grüntal“, sind nicht festzustellen.

#### Alternativenprüfung / Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen

Nach § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Wenngleich die Flächen des Änderungsbereiches im wirksamen FNP als Landwirtschaftsfläche dargestellt ist, wird sie weder ackerbaulich noch als Grünland als Wiese oder Weide genutzt. Die Größenordnung in der die gegenwärtig unbebaute Freifläche mit ruderaler Ausprägung als Dorfgebiet entwickelt werden soll, beträgt rund 1.000 m<sup>2</sup>.



Im Rahmen der Alternativenprüfung erübrigt sich durch die geringe Flächeninanspruchnahme eine Prüfung anderer Vorhabensstandorte. Einerseits handelt es sich um ein Grundstück im Eigentum des Antragstellers der FNP-Änderung, andererseits liegt der Änderungsbereich unmittelbar im Siedlungsbereich und ist über die Dorfstraße voll erschlossen. Das Vorhaben trägt zu einer städtebaulich sinnvollen Verdichtung des Siedlungskörpers bei. Außerdem führt die Bebauung nicht zu einer Zerschneidung oder wesentlichen Reduzierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen, sodass insgesamt die Auswirkung auf Landwirtschaftsflächen als geringfügig einzuschätzen ist.

## **5. Rechtsgrundlagen**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

## **Verwendete Literatur**

- Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Stand Januar 2020
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sydower Fließ Ortsteil Grüntal, Vorentwurf, W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH, Bernau Juni 2021

## Teil C UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hinsichtlich des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung werden dazu die Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um eine Aussage gebeten, um den naturschutzfachlichen Belangen gerecht zu werden.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine bisher als Landwirtschaftsfläche dargestellte Nutzung in eine Darstellung zu ändern, die die Voraussetzung für eine bauliche Entwicklung der Fläche (Dorfgebiet) erfüllt.

Anlass für die angestrebte Änderung des FNPs ist die vorgesehene Änderung der seit 2008 gültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) der Gemeinde Sydower Fließ im Ortsteil Grüntal. Eine etwa 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche westlich der Dorfstraße zwischen den Hausnummern 13 und 14, soll in die KES einbezogen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Wohneinheit zu schaffen.

#### 1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze, Fachpläne- und Programme

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 gehören der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

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 Naturhaushalts 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) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

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.

Ziel des **Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen



Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm.

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.

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 verhütet 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.

Die Pflicht zur Umweltprüfung ergibt sich aus den Vorgaben des Baugesetzbuches, welche im § 2 Absatz 4 verankert ist.

Zu beachten sind das **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz** (BbgNatSchAG), das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG), das **Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (BImSchG), das **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) und das **Brandenburgische Wassergesetz** (BbgWG).

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** (LaPro), als Fachplan, enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird fortgeschrieben.

Der großmaßstäbigen Karte kann für den Planbereich nur entnommen werden, dass jenes mit seiner Lage im Siedlungsgebiet außerhalb von Maßnahmenschwerpunkten des Naturschutzes liegt. Insofern sind die Ziele zur Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen maßgebend.

Im **Landschaftsrahmenplan** des Landkreises Barnim (Entwurf 2018) als weiterer Fachplan, wird für die Planfläche das Maßnahmeziel (Karte): Grünflächen zu bewahren und zu pflegen angegeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete)**

Der Änderungsbereich des FNP liegt mit seiner Lage im Siedlungsraum weder innerhalb eines Natura 2000-Gebietes, noch sind Auswirkungen auf solche Gebiete zu erwarten.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind das:

FFH-Gebiet Nonnenfließ-Schwärzetal bei Tuchen Klobbicke; Östlich / Nord-Östlich gelegen; Entfernung: dichteste Grenzregion ca. 5 km und das FFH-Gebiet Biesenthaler Becken südlich von Biesenthal, Entfernung dichteste Grenzregion ca. 5 km sowie das Fledermausquartier Kellerberg Grüntal, welches sich vom Änderungsbereich etwa 1200 m in östlicher Richtung, unweit der Landesstraße 29 (Grüntal-Gratze) befindet.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Sydower Fließ innerhalb des großräumigen Naturparks „Barnim“ und teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“. Der Siedlungsbereich der Ortschaft ist vom Schutzstatus ausgegrenzt.

**Fazit: keine Auswirkungen auf das Schutzgut Natura-2000-Gebiete**

## **2.2 Schutzgut Fläche / Boden / Wasser (Flächeninanspruchnahme)**

### **2.2.1 Naturräumliche Einordnung**

Naturräumlich ist die Landschaft um Sydow und Grüntal nach Scholz der Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ einzuordnen. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichsel-Kaltzeit.

### **2.2.2 Boden / Flächeninanspruchnahme**

#### Fläche

Das mit der BauGB-Novelle 2017 neu in den Katalog der Umweltprüfung aufgenommene Kriterium „Fläche“ soll durch ausdrückliche Erwähnung in § 1 Abs. 6 BauGB sowie in der Anlage 1 zum BauGB klarstellend die Bedeutung der Flächeninanspruchnahme bei der Bauleitplanung hervorheben. Zum Flächenverbrauch durch Siedlungsentwicklung gehört nicht nur die Inanspruchnahme durch Überbauung, sondern auch Flächen, die z.B. als Gartenflächen in einem Einfamilienhausgebiet nicht versiegelt werden.<sup>2</sup>

Erklärtes Ziel in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ – Neuauflage 2016 ist es bis zum Jahr 2030 den Flächenverbrauch in Deutschland auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern.

#### Boden

Der Karte 1 des Landschaftsrahmenplanes (LPR), Schutzgut Boden ist zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, indem die Bodenklasse „Braunerde“ vorherrschend ist. Im Änderungsbereich ist keine Bebauung oder anderweitige Bodenversiegelung als zu benennende Vorbelastung vorhanden.

Detaillierte Angaben zur Bodenbeschaffenheit wie etwa durch ein Bodengrundgutachten sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen**

Durch die zu erwartende Neubebauung werden bei Umsetzung der Planung auch Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen verursacht. Für gemischte Bauflächen und Dorfgebiete wird auf FNP-Ebene im Allgemeinen eine bauliche Dichte entsprechend der für Mischgebiete typischen GRZ von 0,6 angenommen.

Die vorliegende Änderung des FNPs steht im Zusammenhang mit der Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grüntal. Betrachtet wird ein und dieselbe Fläche, so dass prognostiziert werden kann, dass die maximale Versiegelung nicht mehr als 430 m<sup>2</sup> Boden betragen wird. Die Änderung der KES sieht für die einbezogene Fläche eine GRZ von 0,3 vor. Bezogen auf die parzellenscharf abgegrenzte KES-Ergänzungsfäche von 950 m<sup>2</sup> und mit Berücksichtigung der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten etc. ergeben sich rund 430 m<sup>2</sup> möglicher Überbauung, die auszugleichen sind. Entsprechend den Festlegungen der gültigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, ist der Ausgleich von Versiegelungen und Überbauungen mittels Anpflanzung hochstämmiger Laubgehölze umzusetzen.

### **2.2.3 Schutzgut Wasser**

Südseitig des Plangrundstücks befindet sich der Sydower Dorfgraben, der gemäß Aussage des Grundstückseigentümers vom Wasser- und Bodenverband regelmäßig gepflegt (gemäht) wird. Zum Zeitpunkt der Fotoaufnahme 27. April 2021 befand sich kein Wasser im Graben, wenngleich die Grabensohle sich gut durchfeuchtet zeigte.

---

<sup>2</sup> Arbeitshilfe Bebauungsplan



**Abbildung 8: Sydower Dorfgraben****Abbildung 9  
Grabensohle**

Die Fließrichtung des Sydower Dorfgrabens weist gemäß topographischer Karte von der Dorfstraße zunächst nach Westen und dann nordwärts in das Sydower Fließ.

Eine Unterführung zur östlichen Fläche der Dorfstraße (Grünlandbrache) ist nicht vorhanden.

Die Grundwasserhöhe beläuft sich zwischen 62 m bis 63 m üNN Bezugssystem DHHN16. Die vermessungstechnisch ermittelten Geländehöhen liegen bei 62,2 m auf der Grabensohle und 63,5 m im Gelände. Das bedeutet, dass das Grundstück grundwassernah liegt.

Die Geländehöhe der angrenzenden Dorfstraße (Oberkante Fahrbahn) liegt bei 64,3 m üNN.

**Auswirkungen**

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser von den späteren Dachflächen und den befestigten Flächen auf dem Grundstück verbleibt und ggf. verzögert versickern kann. Im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens sind ggf. Vorkehrungen zu bestimmen, die eine gesonderte Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers vor der Versickerung erfordern, um unzulässige Verunreinigungen, Stoffeinträge in das Grundwasser zu unterbinden.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt mit Einhaltung und Berücksichtigung allgemein gültiger Vermeidungsmaßnahmen sind nicht zu erkennen.

**2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen, einschließlich biologische Vielfalt**

Die Vegetation auf der Ergänzungsfläche setzt sich überwiegend aus üppig, flächenhaft ausgeprägten Brennnesselbeständen (*Urtica dioica*) zusammen, die mit Schilf (*Phragmites australis*) durchzogen sind. Auf der nördlichen Grundstücksseite stocken junge, strauchartig ausgebildete Eschen-Ahorn-Bestände (*Acer negundo*). In Nähe der nordwestlichen Grenze der Ergänzungsflächen, stehen in 4-6 junge Douglasien (*Pseudotsuga menziesii*)

Unmittelbar am Gehweg auf dem schmalen Grundstück des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg stehen 2 ausgewachsene Flatter-Ulmen (*Ulmus laevis*) (siehe auch Abbildung 3 und 4 im Teil B)

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Lebensraumpotenziale für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen bestehen allenfalls durch den geringen Gehölzbestand. Hier sind vor

allem Vorkommen der in Siedlungsgebieten häufig anzutreffenden und störungstoleranten Singvogelarten anzunehmen.

Vorkommen von Amphibien, die die Fläche als Sommerlebensraum nutzen und Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter, ggf. Zauneidechse) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse ist das Gelände bestenfalls als Nahrungshabitat relevant.

#### Artenschutzrechtliche Konflikte

Die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und betreffen die Tötung und Verletzung, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Störung von Tieren.

Um diese grundsätzlich zu vermeiden, sollte die Fläche vor Bauausführung insbesondere hinsichtlich der Herpetofauna artenschutzfachlich näher begutachtet werden.

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen verstehen sich obligatorisch, d.h. sie sind zwingend erforderlich.

Die Baufeldfreimachung, zu der auch Gehölzrodungen zählen, sollen 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 (Vergrämung). Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

#### **Auswirkungen**

Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen sind zumeist mit Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen verbunden. Gemindert können diese allenfalls bei Hochbauten durch die Begrünung der Fassaden oder des Daches sein.

Einzuschätzen ist, dass es kleinräumig im Umfang der zu erwartenden Bebauung ein Verlust von Lebensstätten geringer bis mittlerer Wertigkeit zu erwarten ist.

Die straßennahen beiden Ulmen sind vom vorgesehenen Bauvorhaben nicht betroffen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit kommt es zum Verlust des jungwüchsigen Eschen-Ahorngebüschs, da dort voraussichtlich die Zufahrt auf das Grundstück angeordnet wird.

Die mit Schilf durchzogenen Brennesselbestände werden durch gärtnerische Anpflanzungen überformt. Es entstehen teilweise neue andere siedlungstypische Lebensräume.

Gegenwärtig sind keine Konflikte erkennbar, die nicht durch Vermeidungsmaßnahmen gelöst werden können und dadurch die Umsetzung der Planung verhindern.

### **2.4 Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung)**

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit ergeben sich aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf die Erholungs- und Freizeitfunktionen relevant.

#### **Auswirkungen**

Die beabsichtigte Entwicklung der Änderungsfläche zu Wohnzwecke verursacht nur in äußerst geringem Umfang einen zusätzlichen Anliegerverkehr. Zusätzliche Lärmbelastungen sind dabei nicht zu erwarten. Auch hinsichtlich der Wohnqualität im Umfeld des Änderungsbereiches ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

#### **2.4.1 Risiken durch schwere Unfälle**

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. Betriebe, welche mit für schwere Unfälle relevanten toxischen,

explosiven oder gewässergefährdenden Stoffen arbeiten, sind in der neudargestellten Baufläche ausgeschlossen. Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Weise kein besonderes Gefährdungspotenzial hinsichtlich denkbarer Katastrophenfälle.

Es werden außerdem keine sensiblen Nutzungen oder größere Menschenansammlungen ermöglicht.

## **2.5 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmale oder andere bedeutsame Kultur- und Sachgüter.

### **Auswirkungen**

Architektur- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur und Sachgüter sind von der Änderung des FNP nicht betroffen.

## **2.6 Schutzgut Klima / Luftqualität**

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

Die dörflichen Siedlungsgebiete von Sydow und Grüntal sind aufgrund ihrer geringen Größe und Bebauungsdichte lokalklimatisch als unbelastet einzustufen. Die Freiflächen und Wälder in der Gemeinde stellen aber in regionalem Kontext wertvolle Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete am Rand der „Berliner Hitzeinsel“ dar. Hierzu zählt auch, wenngleich äußerst kleinflächig, die Vegetationsfläche mit wildwüchsiger Ausprägung im Änderungsbereich.

### **Auswirkungen**

Mit einer Neubebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse verbunden. So führt das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation auf bebauten oder versiegelten Flächen bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögerter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte. Im vorliegenden Fall sind diese Auswirkungen aufgrund der kleinflächigen Neubebauung äußerst geringfügig. Für die Siedlungsgebiete von Sydow und Grüntal sind durch diese Entwicklung keine klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen der Luftqualität durch Emissionen bei Realisierung des Bauvorhabens zu erwarten.

## **2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Die Gemeinde Sydower Fließ ist mit ihren dörflichen und wenig überformten Siedlungen im strukturreichen Niederungsbereich und umgeben von ausgedehnten Waldgebieten mit einem hohen Landschaftsbildwert ausgestattet. Dies wird auch durch die Lage im Naturpark Barnim sowie im LSG Barnimer Heide deutlich.

Das Grundstück liegt im Kurvenbereich der vorhandenen Dorfstraße. Gegenwärtig ist die insbesondere in den Frühling- und Sommermonaten üppig bewachsene Baulücke wenig auffällig oder stellt sich etwa landschaftlich als Besonderheit dar.

Besonders prägende oder ortsrandsbildende Strukturen sind nicht vorhanden. Für die landschaftsgebundene Erholung ist der Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung.



## **Auswirkungen**

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können generell durch Verlust von prägenden Landschaftselementen, die Überformung historischer bzw. gewachsener Siedlungsstrukturen oder durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden. Dabei sind das Ausmaß des Eingriffs sowie mögliche Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Die vorliegende FNP-Änderung bereitet die Entwicklung eines Wohngrundstückes im Anschluss an bestehende Wohnbebauung und entlang einer vorhandenen Erschließungsstraße vor. Dabei wird der Siedlungsbereich nicht in die offene Landschaft ausgedehnt. Vielmehr entsteht ein Siedlungsschluss zwischen nördlicher und südlicher bestehender Bebauung. Bedeutsame Landschaftselemente wie die beiden Ulmen als prägender Altbaumbestand bleiben erhalten. Mit der Entwicklung werden somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verursacht.

## **3. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

#### **3.1.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Gemäß § 13 BNatSchG sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind in diesem Zusammenhang vorrangig Standortwahl und Zuschnitt neuer Bauflächen relevant. Im vorliegenden Fall wird eine gemischte Baufläche als kleinflächige Ergänzung im Anschluss an bestehende Bebauung und an einer vorhandenen Erschließungsstraße neu dargestellt. Im Vergleich zu einer Neuentwicklung an einem weniger integrierten Standort werden damit zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für Verkehrswege sowie erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild vermieden.

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches, wie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu Teilversiegelungen von Zufahrten und Stellflächen, erfolgen durch die verbindliche Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ.

#### **3.1.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind 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 in möglichst demselben Naturraum umgesetzt werden, um einen wirksamen Ausgleich zu gewährleisten.

Mit der geplanten Neubebauung im Änderungsbereich werden Lebensräume geringer und mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen sowie Bodenversiegelung und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung verursacht. Diese Eingriffe erfolgen kleinflächig auf 0,1 ha mit einer maximalen Neuversiegelung von 430 m<sup>2</sup>. Hierfür sind in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde konkrete Kompensationsmaßnahmen bestimmt worden. So ist für Ergänzungsflächen in der KES bereits eine Festsetzung zu Baumpflanzung im Verhältnis der überbauten Grundfläche enthalten.

#### **3.1.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Änderung der Flächennutzung wäre auf der straßennahen Teilfläche des Flurstücks 290 keine bauliche Entwicklung möglich.

Die sukzessive Ausbreitung des Gehölzbestandes (Eschen-Ahorn) würde vermutlich fortschreiten und die Baulücke würde zuwachsen, sofern dies seitens des Grundstückseigentümers nicht verhindert wird.

Die Entwicklung von Wohn- oder Mischgebieten wäre aber grundsätzlich auch an anderer Stelle und im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde möglich.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In der Umweltprüfung sind Planungsalternativen zu betrachten, welche im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch Standortalternativen einschließen können.

Zu der hier geplanten kleinteiligen Ergänzung in integrierter Lage und im Anschluss an die bestehende Bebauung sowie vorhandene Erschließungsstraße sind keine wesentlich abweichenden und aus Umweltgesichtspunkten günstigeren Alternativen erkennbar. Mit der Darstellung als Dorfgebiet wird zudem der bestehenden Siedlungsstruktur bzw. Flächennutzung in Grüntal Rechnung getragen.

#### **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Ziel der vorliegenden FNP-Änderung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngrundstückes an der westlichen Seite der Dorfstraße in Grüntal.

Der 0,1 ha große Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Die Änderung erfolgt angepasst an die angrenzenden Siedlungsbereiche in eine gemischte Baufläche (Dorfgebiet).

Mit der vorbereiteten Entwicklung ist der Verlust einer ungenutzten Grünfläche geringer bis mittlerer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verbunden.

Durch die zu erwartende Neubebauung werden bei Umsetzung der Planung auch Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildung verursacht. Auf Grundlage der beabsichtigten Wohnbebauung in Verbindung der Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung kann überschlägig eine Neuversiegelung im gesamten Änderungsbereich von maximal 430 m<sup>2</sup> angenommen werden. Hierfür werden Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich.

Für die weiteren Schutzgüter wie Oberflächengewässer, Klima und Luftqualität sowie das Orts- und Landschaftsbild sind mit der vorbereiteten Entwicklung an der Dorfstraße keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die kleinteilige Ergänzung im Anschluss an bestehende Bebauung und auf vollständig erschlossenen Grundstücken können im Vergleich zu einer Neuentwicklung an weniger integrierten Standorten vielmehr zusätzliche Eingriffe vermieden werden.

Konkrete Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches, wie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zu Teilversiegelungen von Zufahrten und Stellflächen erfolgen auf Ebene der Anpassung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ. Gleiches gilt für die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.