



**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE RÜDNITZ
Zum Bebauungsplan „Wäscherei“**

Feststellungsfassung

Feststellungsfassung Mai 2018

Amt/Gemeinde:	Amt Biesenthal-Barnim handelnd für die Gemeinde Rüdnitz Berliner Str. 1 Tel.: (03337) 4599-0 Fax: (03337) 4599-46
Auftraggeber:	Krankenhauswäscherei Königin Elisabeth Herzberge GmbH Dorfstraße 33 16321 Rüdnitz
Auftragnehmer:	W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH Tel.: (0 33 38) 75 66 00 Fax: (0 33 38) 75 66 02 Mail: info@wow-bernaeu.de Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Max Kortmann Dr.-Ing. Landschaftsplanung Sonja Pobloth

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

Teil I	Planzeichnung	7
Teil II	Begründung zur Flächennutzungsplanänderung	9
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	9
1.1	Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	9
1.2	Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	9
2.	Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	10
2.1	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	10
2.2	Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
2.3	Städtebauliche Auswirkungen	12
2.4	Immissionsschutzrechtliche Auswirkungen.....	12
2.5	Naturschutzfachliche Auswirkungen	13
3.	Änderung der Flächenbilanz	14
4.	Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes.....	14
Teil III	Umweltbericht	16
1.	Einleitung / Beschreibung der Planung	16
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung.....	16
1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	16
1.3	Beschreibung der Wirkfaktoren	17
2.	Beschreibung Zustand und Bewertung Umweltauswirkungen.....	19
2.1	Darstellung der betroffenen Schutzgüter	19
2.1.1	Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete	19
2.1.2	Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild	20
2.1.3	Schutzgut Boden	20
2.1.4	Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser	21
2.1.5	Schutzgut Klima/ Luft	22
2.1.6	Schutzgut Pflanzen.....	23
2.1.7	Fauna / Lebensräume.....	24
2.1.8	Schutzgut Mensch.....	25
2.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
2.2	Darstellung der Wechselwirkungen.....	26
2.3	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung der Planung.....	27
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.4.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	27
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
3.	Zusätzliche Angaben.....	28
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	28
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	29
3.4	Quellenangaben.....	31

Teil I Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom Januar 2018 hat in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. bekannt gemacht.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel
2. Die Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung von Rüditz beschlossen. Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wurde gebilligt.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel
3. Die Planfassung der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom Az.: wurde die Flächennutzungsplanänderung genehmigt.

Eberswalde,

höhere
Verwaltungsbehörde

Siegel
4. Die genehmigte Flächennutzungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt. Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel
5. 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 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Flächennutzungsplanänderung ist am in Kraft getreten.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel
-
- Flächennutzungsplan Gemeinde Rüditz vom 28.12.2001
-
- Nichtverbindliche Abbildung der Darstellungen im angrenzenden Teil des Flächennutzungsplans Bernau bei Berlin Ortsteil Lobetal
-
2. Änderung
- Planzeichenlegende Flächennutzungsplan Rüditz (Auszug)
- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Gemischte Bauflächen (M) | | Aufforstung |
| | Gewerbliche Baufläche (G) | | Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüditz |
| | Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung:
Reiten / Sport | | Grünflächen mit Zweckbestimmung:
Sportplatz |
| | Fläche für Wald (als Randsignatur) | | Abgrenzung des Änderungsbereiches |
| | Fläche für die Landwirtschaft (als Randsignatur) | | |
- Gesetzliche Grundlagen des Flächennutzungsplanes
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786.
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Amt
Biesenthal-Barnim
- Flächennutzungsplan der
Gemeinde Rüditz
2. Änderung
- Planzeichnung
Feststellungsfassung
Stand: Mai 2018
- 1:10.000
- 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
email: info@wow-bernaue.de
-

Teil II Begründung zur Flächennutzungsplanänderung

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Auf Grundlage eines Baubegehrens der Wäscherei Lobetal erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Lobetal, administrativ zur Gemeinde Rüdnitz gehörig.

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Wäschereibetriebes und weiterer, das Gebietsumfeld nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Dazu soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz als gemischte Baufläche dargestellten Fläche (M) festgesetzt werden.

Durch die Änderung des FNP auf einer Fläche von ca. 0,9 ha soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rüdnitz gesichert werden. Die geänderte Darstellung einer gewerblichen Baufläche am östlichen Siedlungsrand von Lobetal stellt eine Arrondierung dar.

Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Infrastrukturen genutzt und durch den Ausbau des Bestandsbetriebes „Wäscherei Lobetal“ der Gewerbebestandort gestärkt. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt.

Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird der FNP der Gemeinde Rüdnitz parallel zur Bebauungsaufstellung „Wäscherei“ geändert.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. 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 angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß dem am 15. Mai 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für den Änderungsbereich keine Festlegungen.

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Der dem Mittelbereich Eberswalde zugehörigen Gemeinde Rüdnitz sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen.

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

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel Z4.2 LEP B-B).

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

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 01.12.2017 und 06.03.2018 lassen die Planungsabsichten zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Die geplante Erweiterungsfläche schließt an die im Siedlungsgebiet des Bernauer Ortsteils Lobetal liegende Gewerbefläche an, womit die Planung dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht.

Der LEP B-B enthält für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen keine weiteren Festlegungen bzw. Begrenzungen und gibt damit der gewerblichen Entwicklung den erforderlichen Spielraum.

Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung:

Das Vorhaben soll auf einer bereits durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommenen Fläche im Siedlungsbereich des Ortsteils Lobetal (administrativer Teil der Gemeinde Rüdnitz) realisiert werden. Freiräume werden nicht überplant. Durch die Erweiterung eines Bestandsbetriebes und die unmittelbare Erschließung über die K 6005 werden vorhandene Infrastrukturen optimal mitgenutzt (G 4.1 und G 5.1).

Der Vorhaben unterstützt durch die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes die Schaffung dauerhafter und wettbewerbsfähiger Arbeitsplätze (G 4.6).

Die Flächennutzungsplanänderung ist unter Würdigung der o.g. Erfordernisse mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Regionalplanung:

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft (RPG) Uckermark-Barnim vom 24.11.2017 und 16.03.2018 bestehen keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Umrandung) wird dem Entwicklungsgebot nicht entsprochen. Der FNP ist im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend zu ändern.

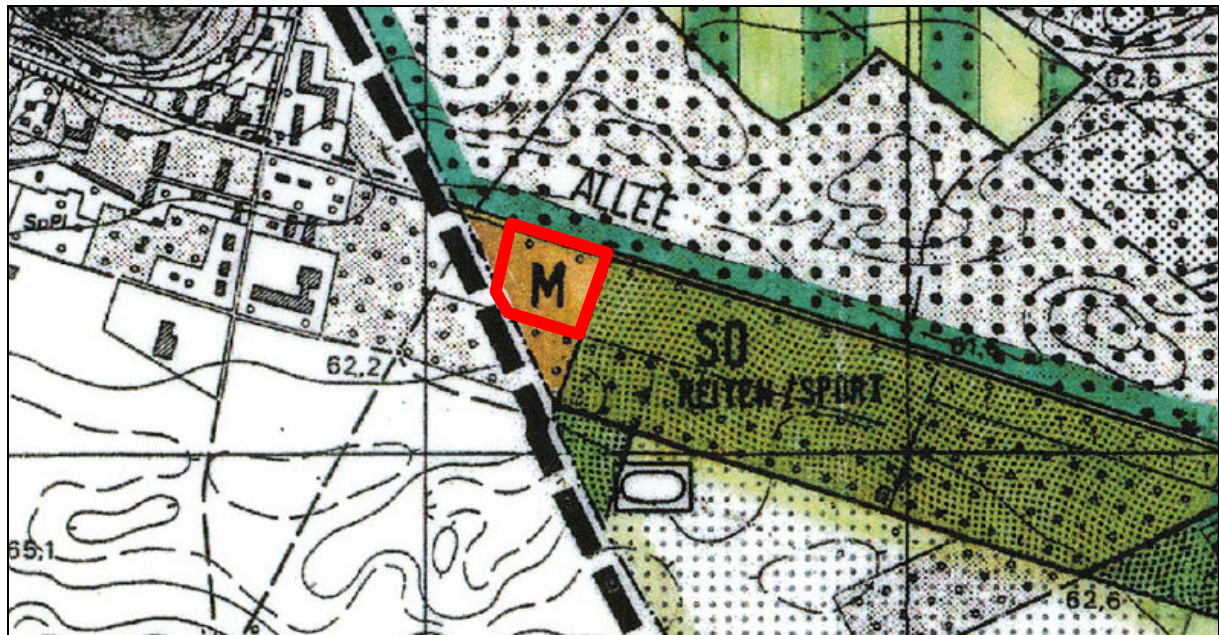


Abbildung: Ausschnitt wirksamer FNP der Gemeinde Rüdnitz (ohne Maßstab)

2.2 Geänderte Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich für den parallel aufgestellten Bebauungsplan „Wäscherei“ soll als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Damit entspricht die Darstellung der Festsetzung des B-Plans.

Der östlich im B-Plan enthaltene Zufahrtsteil als private Verkehrsfläche wird nicht dargestellt, da aufgrund der maßstabsbedingten Generalisierung auf die Darstellung der örtlichen Verkehrsfläche verzichtet werden kann. Die sonstigen angrenzenden Planinhalte werden unverändert übernommen. Von daher erfolgt eine rechnerische Neudarstellung von 0,9 ha gewerblicher Baufläche (G) unter Wegnahme einer gemischten Baufläche (M) in gleicher Größe.

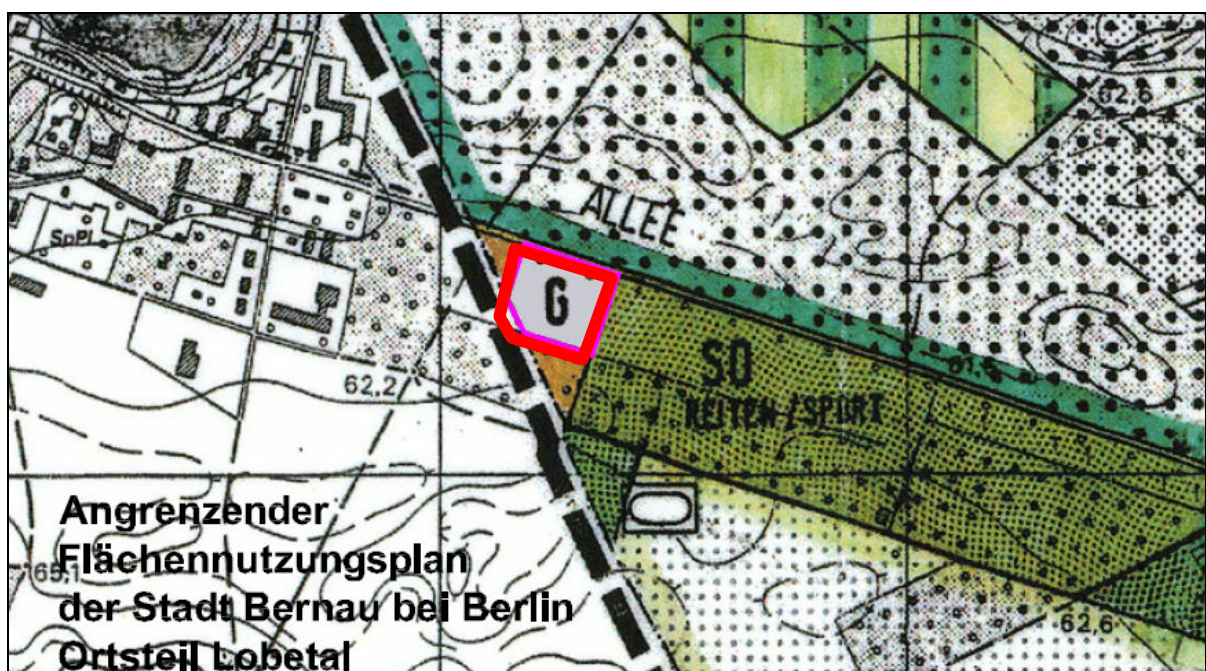


Abbildung: Geänderte Darstellung im FNP der Gemeinde Rüdnitz (ohne Maßstab)

2.3 Städtebauliche Auswirkungen

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Wäschereibetriebes und weiterer, das Gebietsumfeld nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Dazu soll ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Damit wird die bereits vorhandene gewerbliche Entwicklung in planungsrechtlich geordneter Form fortgesetzt und der Gewerbestandort am Siedlungsland des Ortsteils Lobetal als gewerblich genutzte Fläche gesichert.

Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Infrastrukturen genutzt und die örtliche Gewerbeflächenentwicklung gefördert. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt.

Im Änderungsbereich wird die dargestellte gemischte Baufläche von ca. 0,9 ha in gewerbliche Baufläche geändert. Damit wird im Wesentlichen die aktuelle Nutzung des Areales aufgenommen und geringfügig erweitert. Im Hinblick auf die umliegenden Nutzungen (gemischte Bauflächen), die sich daran im ausreichenden Abstand südlich anschließenden Wohnbauflächen und die vorhandene öffentliche Erschließung im Norden, eignet sich dieser Bereich ohnehin für eine gewerbliche Siedlungsentwicklung.

2.4 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 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 Gewerbegebiete (GE), die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen, folgende Orientierungswerte zu:

tags 65 dB (A)

nachts 50 bzw. 55* dB (A)

*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes wurden bereits ausführliche Aussagen im Rahmen der parallelen Bebauungsplanaufstellung getroffen, insbesondere auf die Auswirkungen auf schutzwürdige Anlagen und Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (im B-Plan konkretisiert als „eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)“) erfolgt auf Grundlage einer Abstandsliste für das Gewerbegebiet Lobetal (festgesetztes GE), welches die Betriebe und Anlagen nach empfohlenen Schutzabständen unterteilt. Eine derart vorgenommene Gliederung

eines eingeschränkten Gewerbegebietes ist nach einem oberverwaltungsgerichtlichen Urteil¹ anerkannt. Zulässigkeitsverfahren für Anlagen nach BImSchG werden dadurch jedoch nicht entbehrlich².

Klasse I: Betriebe und Anlagen mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100m zu reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten

Die eigens für das Gewerbegebiet Lobetal konzipierte Abstandliste enthält die Abstandsklasse I (100 m), die sich bei der jeweiligen Zuordnung der Betriebe und Anlagen an dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2017, der auf einem aktuelleren Stand der Technik und der Rechtsvorschriften basiert, orientiert. Daraus resultiert die Zuordnung der Klasse I. Sie stellt damit eine geeignete Grundlage für die Feingliederung von Gewerbe- und Industriegebieten dar, um mit einfachen Mitteln eine bestmögliche Rechtssicherheit für die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes und damit auch für die flächengleiche Darstellung im FNP zu erlangen.

Die Abstandliste für das Gewerbegebiet Lobetal deckt alle Aspekte des Immissionsschutzes für den Änderungsbereich ab, da sie an der jeweiligen Nutzung mit ihren typischen Emissionen jeder Art (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) anknüpft. Bei Einhaltung der in der Abstandliste angegebenen Abstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche oder Luftverunreinigungen beim bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn diese dem Stand der Technik entsprechen.

Unter diesen Maßgaben kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nichts entgegensteht.

Das LfU hat in seiner Stellungnahme vom 04.04.2018 der Einschätzung inhaltlich zugestimmt:

„Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung der Darstellung keine Bedenken.

Die Äußerungen der vorangegangenen Stellungnahme zur eingeschränkten Nutzung auf Grund der bestehenden Situation wurden berücksichtigt (Begründung Pkt. 2.1.8). Im Parallelverfahren erfolgte für die Fläche die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Das Landesamt für Umwelt wurde bereits auf Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

Im Entwurf zum verbindlichen Bauleitplan wurde die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes aufgenommen. Die einschränkende Nutzung dient dem Schutzanspruch der Wohnbaufläche in der Gemarkung Lobetal. Zum Entwurf des verbindlichen Bauleitplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.“

2.5 Naturschutzfachliche Auswirkungen

Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft das Gelände der Wäscherei Lobetal. Dieses befindet sich am östlichen Siedlungsrandbereich von Lobetal und liegt in

¹ OVG NRW, Urteil vom 17.10.1996 – 7 a D 122/94 NE

² Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, Rand-Nr. 50

der Gemarkung Rüdnitz. Der Änderungsbereich gehört naturräumlich zur Ostbrandenburgischen Platte, Haupteinheit Barnimplatte. Der Änderungsbereich ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.

Der Änderungsbereich wird bereits als Wäscherei genutzt. Beabsichtigt ist eine Standorterweiterung. Auf dem Gelände finden sich v.a. bauliche Anlagen der Wäscherei, Betonplattenwege und Scherrasen. Im Norden findet sich eine von Staudenfluren gesäumte Robinienbaumreihe.

Die Flächennutzungsplanänderung allein (Darstellung von gewerblichen Bauflächen anstelle von gemischten Bauflächen) bewirkt im Änderungsbereich keine Änderung der maximalen baulichen Inanspruchnahmemöglichkeiten. Sowohl die bisherige als auch die geänderte Darstellung ziehen allerdings auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Versiegelung von Böden und ggf. einen Verlust von Vegetation nach sich. Maßgeblich ist die Eingriffsbeurteilung auf Ebene des Bebauungsplans (im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Wäscherei“ aufgestellt), hier werden auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die geplanten Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich möglich ist.

Zur Artenerfassung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Sachverhalte im Änderungsbereich wurde ein externer Fachgutachter beauftragt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Barnim wurde im Zeitraum April bis Juli 2017 im Plangebiet eine Kartierung der Artengruppen und Reptilien (Nebenbeobachtung) durchgeführt. Durch die Eingriffe werden verschiedene Maßnahmen zum Artenschutz erforderlich. Dazu gehören eine Bauzeitenregelung und die Anbringung von Vogelnistkästen. Auch diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan im Einzelnen dargestellt. Für den Flächennutzungsplan ist von Bedeutung, dass bei fachgerechter Umsetzung der Maßnahmen der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände entgegenstehen.

Im Umweltbericht, Teil III, Kapitel 2 der Begründung werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Einzelnen dargestellt.

3. Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Flächenbilanz der Gemeinde Rüdnitz um insgesamt 0,9 ha anzupassen:

Bodennutzung	wirksamer FNP in ha	FNP-Änderung in ha	Veränderung
Gemischte Baufläche (M)	0,9	-	0,9
Gewerbliche Baufläche (G)	-	0,9	0,9

4. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss der Gemeinde Rüdnitz zur parallelen Änderung zum Bebauungsplan „Wäscherei“ wurde durch die Gemeindevertretung am 09.03.2017 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 5 vom 30.05.2017

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf i.d.F. vom Oktober 2017 nach §3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 12 vom 19.12.2017 bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 02.01.-06.02.2018.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf i.d.F. vom Oktober 2017 nach §4 (1) Satz 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 14.11.2017 bis zum 15.12.2017.

4) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat zum geplanten Vorhaben der Gemeinde Rüdnitz am 01.12.2017 eine Stellungnahme zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung abgegeben.

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung hat am 15.02.2018 den Entwurf vom Januar 2018 bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6) Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf hat in der Zeit vom 03.05. bis 13.06.2018 nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 4 vom 24.04.2018 bekannt gemacht.

7) Förmliche Beteiligung der Behörden am Entwurf

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. §4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.02.2018 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.03.2018 aufgefordert worden.

8) Abwägungs- und Feststellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft. In ihrer Sitzung am 05.07.2018 wurde der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss zur Planfassung vom Mai 2018 gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10) Genehmigung und Bekanntmachung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Bebauungsplan „Wäscherei“ i. d. F. Mai 2018 wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom,

Az.: wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Teil III Umweltbericht

1. Einleitung / Beschreibung der Planung

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Dies gilt auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB). In einem Umweltbericht werden die ermittelten, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes beschrieben und bewertet. Aufgaben und Inhalte des Umweltberichtes, der eigenständiger Teil dieser Planbegründung ist, werden in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufgeführt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung

Planungsziel ist die Schaffung rechtsverbindlicher und planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Wäschereibetriebes und weiterer, das Gebietsumfeld nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe. Dazu soll ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Rüdnitz als gemischte Baufläche dargestellten Fläche (M) festgesetzt werden.

Durch die Änderung des FNP auf einer Fläche von ca. 0,9 ha soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rüdnitz gesichert werden. Die geänderte Darstellung einer gewerblichen Baufläche am östlichen Siedlungsrand von Lobetal stellt eine Arrondierung dar.

Zudem werden im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorhandene Infrastrukturen genutzt und durch den Ausbau des Bestandsbetriebes „Wäscherei Lobetal“ der Gewerbestandort gestärkt. Einer Zersiedelung von Außenbereichsflächen im Landschaftsraum wird damit entgegengewirkt.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Im **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg (2001)**, Karte 2 - Entwicklungsziele wird für den Änderungsbereich folgendes Entwicklungsziel dargestellt:

- Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Der Änderungsbereich gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes.

Für die naturräumliche Region Barnim-Lebus wird als Ziel u.a. formuliert, zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen zu vermeiden sowie das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. so abzuleiten, dass ein größtmöglicher Rückhalt und eine den natürlichen Bedingungen entsprechende Verzögerung des Gebietsabflusses erfolgt.

Der **Landschaftsplan** des ehemaligen Amtes Panketal, zu dem die Gemeinde Rüdnitz gehörte, wurde 1995/96 aufgestellt. Soweit er die Gemeinde Rüdnitz betrifft, gilt er unverändert. Gemäß § 11 BNatSchG stellt der Landschaftsplan die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für die Gebiete der Gemeinden dar. Die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsplan enthält Zustandsbeschreibungen und -bewertungen, Angaben zu planerischen und gesetzlichen Vorgaben, voraussichtlichen Veränderungen und Entwicklungsbedarf zu den Schutzgütern Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie landschaftsbezogene Erholung/Landschaftsbild. Raumwirksame Planungen wurden auf ihre Verträglichkeit hin untersucht. Vor dem Hintergrund eines landschaftsplanerischen Zielsystems wurde ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Hierfür liegt eine eigene Karte für die Gemarkungen der Gemeinde Rüdnitz im Maßstab 1:10.000 vor (Karte 8/4 des Landschaftsplanes). Das Entwicklungskonzept enthält für den Änderungsbereich folgende Darstellung:

- Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgewerbe und soziale Dienste.

1.3 Beschreibung der Wirkfaktoren

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu identifizieren, werden zunächst die Wirkfaktoren der Planung aufgezeigt. Dies sind Charakteristika der Planung, die im Zusammentreffen mit den Empfindlichkeiten der Umwelt Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltschutzgüter hervorrufen können. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

Im Flächennutzungsplan wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen und für das ganze Gemeindegebiet dargestellt (§ 5 BauGB). Aus der dargestellten Nutzungsart ergibt sich auch das maximale Maß der baulichen Nutzung.

Änderung der Art der Bodennutzung

Anstelle einer gemischten Baufläche wird gemäß Änderungsabsicht eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Welche Nutzungen jeweils zulässig sind, definiert die Baunutzungsverordnung.

Tabelle 1: **Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO- Gegenüberstellung**

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
... dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	... dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.	Zulässig sind 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen, 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten [...] zugelassen werden.	Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 3. Vergnügungsstätten.

In Mischgebieten findet sich typischerweise eine gewachsene Mischung aus Wohnhäusern und Gewerbebetrieben. Es dürfen sich nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z.B. keine Schlossereien oder Sägewerke). In Gewerbegebieten sind in der Regel keine (schutzbedürftigen) Wohnhäuser zulässig und es gibt weniger Beschränkungen, was die Art der Betriebe angeht.

Durch die Änderung der FNP-Darstellung wird erstens einem **breiteren Spektrum von Gewerbebetrieben** die Ansiedlung ermöglicht, zweitens dürfen von den Gewerbebetrieben mehr Geräuschemissionen etc. ausgehen, da nicht von sensibler Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft ausgegangen werden muss. Beabsichtigt ist die Erweiterung der bestehenden Wäscherei. Durch die Änderung der Darstellung wird eine **Großwäscherei zulässig**.

Aus der Änderung der Nutzungsart ergeben sich hier als potenzielle Wirkfaktoren:

- Errichtung größerer Bauten, Veränderung des Ortsbildes (anlagebedingt)
- Ggf. Entstehung von zusätzlichem Verkehr (betriebsbedingt)
- Ggf. höhere Emissionen (stofflich, Geräusche, Gerüche) (betriebsbedingt)

Tabelle 2 Maß der baulichen Nutzung – Gegenüberstellung

Zulässige Grundfläche	Mischgebiete	Gewerbegebiete
Grundflächenzahl	0,6	0,8
Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 BauNVO	bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8	
	d.h. max. 0,80	Max. 0,8

Durch die Änderung der Darstellung von gemischte in gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan wird die **maximal zulässige Grundfläche nicht erhöht**. Allein aus dem FNP ergibt sich also keine erhöhte Bodenversiegelung. Dies bedeutet allerdings nicht, dass mit dem beabsichtigten Vorhaben keine (ausgleichspflichtige) Bodenversiegelung verbunden wäre. Für die beabsichtigte Bebaubarkeit des Plangebiets ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die gegenüber dem Ist-Zustand hinzukommende mögliche Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt, hier werden auch die Wirkfaktoren differenzierter betrachtet.

2. Beschreibung Zustand und Bewertung Umweltauswirkungen

Gegenstand der Umweltprüfung sind gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung.

2.1 Darstellung der betroffenen Schutzgüter

2.1.1 Naturraum/ Geomorphologie/ Schutzgebiete

Die Gemeinde Rüdnitz gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Im Landschaftsprogramm wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Änderungsbereich Armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald angegeben.

Der Änderungsbereich befindet sich in dem 73.268 ha großen „Naturpark Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparke großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete. Für den länderübergreifenden Naturpark liegt eine gemeinsame Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 24. September 1998 vor: „Zweck der Ausweisung des Naturparkes ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Hier sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen länderübergreifend praktiziert werden.“

Nationale Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Rund 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Wandlitz – Biesenthal – Prendener Seengebiet“.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken Erweiterung“ (DE 3247-302), welches zugleich als NSG ausgewiesen ist und sich rund 850 m nördlich des Änderungsbereiches befindet.

Mit der Planung sind auf den „Naturpark Barnim“ keine Wirkungen zu erwarten, die den Zielen und Zwecken des Naturparks entgegenwirken. Mit der möglichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungs- und Bauwerksstrukturen wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft verhindert.

Aufgrund der Entfernung der nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG, FFH-Gebiet, NSG) ist die Planung ebenfalls nicht geeignet, deren Schutzzwecke und Erhaltungsziele zu beeinträchtigen.

2.1.2 Schutzgut Landschafts-/ Ortsbild

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich befindet sich im Rüdritzer Teil von Lobetal und liegt rund 3,5 km nördlich des Bernauer Stadtzentrums sowie rund 1,1 km westlich des Rüdritzer Hauptsiedlungsbereiches.

Der Änderungsbereich liegt im Übergangsbereich zwischen Lobetaler Siedlungsbereich, Wald- und Offenlandflächen. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch die K 6005 und Waldflächen im Norden, durch Sportanlagen im Osten und Süden sowie durch Werkstätten und Verwaltungsbauten der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal im Westen. Im Süden und Westen schließt sich in einer Entfernung von rund 100 m der Siedlungsbereich von Lobetal an. Die Waldflächen verlaufen nach Norden und außerhalb von Lobetal auch nach Westen hin sehr weitläufig. Im Süden finden sich im Anschluss an das Siedlungsgebiet großflächige Ackerschläge sowie ein Windpark.

Der Änderungsbereich selbst ist durch einen bestehenden Wäschereibetrieb geprägt, dessen Gebäudebestand knapp ein Viertel des Änderungsbereiches umfasst. In dem von der Änderung betroffenen Teil gibt es keinen Bestand an Wohnhäusern oder Wohnungen. Das Umfeld der Gebäude ist von Scherrasenflächen und Betonplattenwegen geprägt, im nördlichen Randbereich des Änderungsbereiches finden sich Gehölze.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung des Wäschereigeländes ist dem Änderungsbereich nur ein **geringer** Schutzwert hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbilds zuzuweisen.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Durch die Änderung der FNP-Darstellung tritt (theoretisch) an die Stelle einer gemischten Baufläche aus Wohnhäusern und kleineren Gewerbebetrieben eine gewerbliche Baufläche, in dem verschiedene Gewerbebetriebe oder auch ein einzelner größerer Gewerbebetrieb angesiedelt werden können.

Das Gebiet liegt relativ versteckt am Ortsrand Lobetals und ist zur frei einsehbaren Landschaft durch Sportflächen abgeschirmt. Die Teilfläche hat derzeit nicht den Charakter eines typischen Mischgebietes. Auch scheint die zukünftige Ansiedlung von Wohnhäusern zwischen den bestehenden Gewerbegebäuden und den Sportflächen auch bei Weiterbestehen des Mischgebietes unwahrscheinlich. Die flächenmäßige Bebaubarkeit ändert sich im Gewerbegebiet ebenfalls nicht grundsätzlich. Daher wird angenommen, dass die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hat.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Gemeindegebiet von Rüdritz. Die Barnimplatte ist von sandigen Lehm- und Sandböden bedeckt. Die Bodenübersichtskarte (BÜK 300) des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) gibt für den Änderungsbereich vorherrschend podsolige Braunerden an. Gering verbreitet sind Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand; selten sind lessivierte Braunerden, z.T. podsolig aus Lehmsand über Schmelzwassersand.

Im Änderungsbereich finden sich vorhandene Versiegelungen in Form von baulichen Anlagen der Wäscherei sowie durch Betonplattenwege. Zudem sind Überschüttungen in Form von Haufwerken und Baustofflagerungen vorzufinden. Die unversiegelten Flächen weisen zum Teil starke Verdichtungen auf (Parkplatznutzung). Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans wurde eine vorhandene Nettoversiegelungsfläche von 3.607 m² (40,6 % des Geltungsbereiches) ermittelt.

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen ist dem Schutzgut zusammenfassend nur ein **geringer** Schutzwert zuzuweisen.

Auswirkungen in Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Bisher könnte aus dem Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche mit einer maximal möglichen Bebaubarkeit von 60% des Gebietes, bzw. bei Inanspruchnahme von Überschreitungsmöglichkeiten von 80% des Gebietes entwickelt werden. Aus der Darstellung einer gewerblichen Baufläche ergibt sich ebenfalls eine Bebaubarkeit zu 80 % (s.o., Wirkfaktoren). Durch die reine FNP-Änderung wird der maximal mögliche Versiegelungsgrad nicht erhöht.

Der Änderungsbereich liegt am Siedlungsrand von Lobetal, es kommt nicht zu einer Zersiedelung von Landschaft.

Die reine FNP-Änderung zieht keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden nach sich. Dies bedeutet allerdings nicht, dass mit dem beabsichtigten Vorhaben keine Bodenversiegelung verbunden wäre. Für die beabsichtigte Bebaubarkeit des Plangebiets ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die gegenüber dem Ist-Zustand hinzukommende mögliche Versiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt. Die (ausgleichspflichtige) Nettoneuversiegelung beträgt voraussichtlich 3.426 m². Im Bebauungsplan werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

2.1.4 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand und Bewertung

Im Änderungsbereich befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer ist der Mecheseesee rund 430 m nordwestlich des Plangebietes.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzbereiches.

Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen für den Änderungsbereich derzeit nicht vor. Laut HYK 50 des LBGR wird für den Änderungsbereich ein oberflächig anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehme des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit) angegeben. Das Rückhaltevermögen wird als gering eingeschätzt, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt mehrere Monate bis 3 Jahre. Gemäß HYK 50 sind im Änderungsbereich zudem Lagerungsstörungen (Stauchungsgebiet) zu erwarten.

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

Auswirkungen in Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Grundwasser kann quantitativ (Menge der Grundwasserneubildung) oder/und qualitativ (Qualität des Grundwassers/Risiko von Schadstoffeinträgen) betroffen sein. Auf die Grundwasserneubildung hat die reine FNP-Änderung keine Auswirkungen, da die Grundwasserneubildung vom Versiegelungsgrad abhängig ist und sich die maximal mögliche Versiegelung nicht ändert. (Die auf Ebene des Bebauungsplans zu betrachtende Nettoneuversiegelung kann zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung führen und ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu beurteilen).

Das Risiko von Schadstoffeinträgen ist durch den erweiterten Umfang von Gewerbebetrieben potenziell erhöht. Es lässt sich auf FNP-Ebene jedoch nicht näher bestimmen. Da zum derzeitigen Planungsstand keine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers zu erkennen ist, **wird nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers** durch die FNP-Änderung ausgegangen.

2.1.5 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Bewertung

Der Änderungsbereich gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an, bei dem der Einfluss kontinentaler Luftmassen zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen kann. Hingegen führen Luftmassen atlantischen Ursprungs zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Mit 500 mm bis 550 mm Niederschlag im Jahresmittel gehört das Gebiet zu einer der niederschlagsärmsten Regionen in Deutschland. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest. Das Jahresmittel der Temperatur liegt zwischen 7,5 °C und 8,0 °C. Mit einem Januarmittel von – 1,5 °C bis – 0,5 °C gehört der Untersuchungsraum zum winterkältesten Gebiet in Brandenburg.

Nördlich des Änderungsbereiches und der angrenzenden K 6005 schließt sich ein dichtes, weitläufiges Waldgebiet an. Die Waldflächen wirken sich durch ihre lufthygienischen Ausgleichsfunktionen wie die Filterung der Luft, die Pufferung von Temperaturspitzen und ihrer windbremsenden Wirkung positiv auf das Mikroklima im Änderungsbereich und die angrenzenden Siedlungsbereiche aus.

Der Änderungsbereich selbst weist Vorbelastungen durch Emissionen des Wäschereibetriebs auf (Lärm, Dämpfe, Gerüche). Im Westen befinden sich Werkstätten der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal. Im Norden verläuft die nur mäßig befahrene K 6005. Übergeordnete Straßen (B2, L31) befinden sich in großem Abstand (> 1,6 km) zum Änderungsbereich.

Zusammenfassend ist die Schutzgutwertigkeit als **mittel** zu bewerten.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Relevant für das Klima sind zum einen zusätzliche Versiegelungen (Aufheizen bodennaher Luftschichten) und die Beseitigung von ausgleichend/kühlend wirkender Vegetation. Zum anderen sind stoffliche und geruchliche Emissionen von Bedeutung für die Luftqualität vor Ort und Emissionen von Treibhausgasen relevant für das Globalklima.

Durch die beabsichtigte FNP-Änderung allein erhöht sich die zulässige Bebaubarkeit bzw. der zulässige Versiegelungsgrad nicht. Die klimatischen Auswirkungen tatsächlich hinzukommender Versiegelungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die potenziellen stofflichen Emissionen der hinzukommenden Betriebe sind auf dieser Ebene nicht beurteilbar.

Es sind auf dieser Planungsebene **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erkennen.

2.1.6 Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Folgende Biotoptypen treten im Änderungsbereich auf (Biotopcodes gemäß Brandenburger Biotoptypenliste des LUGV von 2011). Eine detailliertere Darstellung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

- zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren - 03240
- Zierrasen/Scherrasen - 05160
- Sonstige Solitäräume - 07152
- Hecke (Formschnitt) - 10273
- Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen in Betrieb (Gebäudebestand) - 12310
- Teilversiegelter Weg (Pflaster, Schottersteine) - 12653
- Versiegelter Weg (Betonplatten) - 12654
- Lagerflächen (Haufwerke, Baustoffe) - 12740

Der Änderungsbereich ist als Standort für eine Wäscherei durch gewerbliche Nutzung geprägt. Neben dem Gebäudebestand, der knapp ein Viertel des Änderungsbereiches umfasst, finden sich in den südlichen, westlichen und östlichen Randbereichen vorrangig Betonplattenwege und zentral Scherrasenflächen. Die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Nutzung und dienen auch als Zufahrt, Parkplatz und Lagerfläche für den Betrieb der Wäscherei.

Lediglich im Norden des Änderungsbereiches finden sich im Übergang zur K6005 sowie den nördlich angrenzenden Waldgebieten Biotopelemente mit geringeren anthropogenen Einflüssen. Vorzufinden ist eine Robinien-Baumreihe, die von hochwüchsigen Ruderal- und Staudenfluren umgeben ist.

Der Änderungsbereich weist im überwiegenden Teil nur eine sehr geringe bis geringe Biotopwertigkeit auf. Lediglich die Baumreihe im nördlichen Randbereich ist von mittlerer Wertigkeit.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Aus der FNP-Änderung von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche allein lässt sich keine zusätzliche Inanspruchnahme von Biotopen ableiten (maximal mögliches Maß der Bebaubarkeit bei Mischgebiet und Gewerbegebiet gleich). Typischerweise ist in einem Gewerbegebiet eine etwas geringere Biotopqualität zu erwarten als im Mischgebiet (pflegeleichte Gestaltung der unbebaubaren Flächen, z.B. Scherrasen anstelle von gärtnerisch gestalteten Flächen im Bereich von Wohnbebauung).

Tatsächlich ist eine zusätzliche Inanspruchnahme von Biotopen durch die Bebauung des Gebietes möglich und wahrscheinlich. Die damit verbundene Beeinträchtigung wird auf Ebene des Bebauungsplanes beurteilt. Im parallelen Bebauungsplan kann durch Schutz des überwiegenden Teils des nördlichen Randbereiches der Eingriff in Biotope minimiert werden.

2.1.7 Fauna / Lebensräume

Bestand und Bewertung

Im Änderungsbereich des FNP wurde, im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes, eine Kartierung von Brutvögel und Reptilien (Nebenbeobachtung) durchgeführt. Mit der Artenerfassung sowie der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurde Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. Die Artenerfassung erfolgte im Zeitraum von April bis Juli 2017. Die nachfolgenden Aussagen basieren auf dem Abschlussbericht von Grewe.

Brutvögel:

Im Änderungsbereich sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzen allerdings nur 3 Arten das Gelände zur Reproduktion.

Als Baumbrüter konnten Buchfink und Grünfink bestätigt werden, welche in Brandenburg und deutschlandweit aktuell als ungefährdet geführt werden. Die Brutreviere liegen in der Baumreihe am nördlichen Flächenrand.

Als Gebäudebrüter konnte der ebenfalls als ungefährdet geführte Hausrotschwanz mit einer Brut in einem Nischenhabitat im Dachbereich eines kleinen Nebengebäudes im südlichen Bereich des Plangebiets festgestellt werden.

Bodenbrüter konnten auf dem Gelände nicht festgestellt werden. Für typische Bodenbrüter auf Offenflächen wie Feldlerche oder Grauammer sind die offenen Grünflächen zu klein. Außerdem werden diese auch als Parkflächen für PKW und als Materiallager genutzt und sind dementsprechend täglich Störungen ausgesetzt.

Die Offenbereiche, Gebäude und Gehölze werden aber auch von weiteren Vogelarten genutzt, die nicht unmittelbar auf dem Gelände brüten. Als Nahrungsgäste werden Vögel bezeichnet, die die Flächen des Plangebietes lediglich zum Nahrungserwerb nutzen. Dies betrifft Arten wie die Nebelkrähe oder den Star, deren Brutplätze z.T. in weiterer Entfernung außerhalb des Plangebietes liegen.

Reptilien:

Im Rahmen der Begehungen konnten keinerlei Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Die offene, sehr strukturarme Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets wird regelmäßig kurzrasig abgemäht und mit PKW befahren, bzw. als Parkfläche für PKW und als Lager für Baumaterialien genutzt. Eine Besiedlung durch Reptilien ist hier auszuschließen. Potentielle Reptilienhabitate befinden sich im Nordwestbereich des Geländes auf dem Flurstück 99. Der dortige, derzeit ungenutzte Saumbereich am Rand des Geländes bietet mit seinen besonnten Gras- und Staudenfluren gute Habitatstrukturen für Reptilien. Es kann hier von einer Besiedlung durch häufige Reptilienarten, wie der Blindschleiche, ausgegangen werden.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung muss sich die Gemeinde mit den Anforderungen der artenschutzrechtlichen Verbote auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind. Weist der Flächennutzungsplan auf artenschutzrechtliche Konflikte hin, muss sich die Gemeinde mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen im Rahmen der Bebauungsplanung auseinandersetzen. (Arbeitshilfe Artenschutz in der Bebauungsplanung, MIL 2009).

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG). Um Verstöße gegen die Verbote zu vermeiden, sind bestimmte Voraussetzungen zu erfüllen (§ 44 Abs. 5). Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Aus der FNP-Änderung allein lassen sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ableiten. Allerdings sind auch sowohl bei der Darstellung von gemischten Bauflächen, wie im bisher geltenden FNP, als auch bei der Darstellung von gewerblichen Bauflächen, wie geplant, nachfolgende artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen. Mit der Versiegelung von Böden und dem Verlust von Vegetation gehen (potentielle) Lebensräume für wildlebende Tiere verloren. Durch das vorliegende Gutachten wird deutlich, dass derzeit insbesondere der Baumreihe am nördlichen Rand des Änderungsbereiches eine artenschutzrechtliche Relevanz zukommt. Auch die Gebäude haben Bedeutung für Gebäudebrüter.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Änderungsbereich vorkommenden wildlebenden Tiere werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung näher ausgeführt. Die erforderlichen Maßnahmen werden hier lediglich kurz genannt:

- Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz
- Bau- und Fällzeitenregelungen
- Erhaltung eines für Reptilien geeigneten Lebensraumes

Werden diese Maßnahmen fachgerecht umgesetzt, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

2.1.8 Schutzgut Mensch

Bestand und Bewertung

Durch den Wäschereibetrieb sind im Änderungsbereich bereits Emissionsvorbelastungen (Lärm, Dämpfe, Gerüche etc.) zu verzeichnen. Für den Lieferverkehr werden eher kleinere Nutzfahrzeuge mit einer maximalen Zuladung von 2,5 Tonnen verwendet. Aufgrund der Sackgassenlage des Lobetaler Siedlungsgebietes wird der nicht ortsgebundene Lieferverkehr über die K 6005 vorrangig nach Osten in Richtung der Bundesstraße B2 abgeleitet.

Die vorhandene gewerbliche Nutzung als Wäschereistandort findet in der Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden statt. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich rund 100 m südlich und westlich der Wäscherei. Diese werden jedoch im Westen durch Werkstätten und Verwaltungsbauten der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal und

im Süden durch Sportanlagen vom Änderungsbereich abgeschirmt. Das Betriebsgelände besitzt keine Erholungsfunktion.

Aufgrund der Vorbelastungen kommt dem Schutzgut hinsichtlich der Planung eine **mittlere** bis **hohe** Bedeutung zu.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der FNP-Änderung

Die beabsichtigte Darstellung einer gewerblichen Baufläche anstelle der bisher dargestellten gemischten Baufläche bewirkt einerseits, dass höhere Emissionen von Geräuschen, Stoffen, Gerüchen, Licht durch die sich ansiedelnden Betriebe bzw. den sich erweiternden Betrieb ermöglicht werden. Andererseits wird gleichzeitig sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes keine Wohnnutzung stattfindet, sodass eine solche empfindliche Nutzung nicht in die unmittelbare Nachbarschaft zum Gewerbe rückt. Die potenziell höheren Emissionen im Gewerbegebiet treffen damit auf eine geringere Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch/menschliche Gesundheit als im Mischgebiet.

In Hinblick auf die benachbarten Wohngebiete werden im Bebauungsplan Regelungen zum Schutz vor Lärm und anderen Immissionen getroffen. Hierzu ist beabsichtigt, im Bebauungsplan ein „eingeschränktes Gewerbegebiet“ (GEe) festzusetzen. Grundlage ist eine Abstandsliste (konzipiert für das Gewerbegebiet Lobetal), welches die Betriebe und Anlagen nach empfohlenen Schutzabständen unterteilt. Zulässig werden hier Betriebe und Anlagen der Klasse I mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100 m zu reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie Mischgebieten. Zur Vermeidung von Störfällen werden zusätzlich bestimmte Betriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand kann der ggf. entstehende zusätzliche Verkehr unmittelbar abgeleitet werden. Es ist nicht von einer wahrnehmbaren Erhöhung des Siedlungsverkehrs innerhalb Lobetals und den damit verbundenen Beeinträchtigungen durch Lärm etc. auszugehen.

Zusammenfassend sind **keine** erheblichen Beeinträchtigungen des Menschen und der menschlichen Gesundheit zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 7. Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 430 m nordwestlich des Änderungsbereiches.

Eine Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen Kultur- und Sachgütern ist nicht ersichtlich. Die Risiken für das kulturelle Erbe im Änderungsbereich werden als äußerst gering eingeschätzt.

2.2 Darstellung der Wechselwirkungen

Änderungen bezüglich des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern werden im Zusammenhang der einzelnen Schutzgüter mit berücksichtigt. Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall keine auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung speziell zu berücksichtigenden Wechselwirkungen erkennbar.

Auch Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind nicht zu erkennen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken Erweite-

rung“ (DE 3247-302), befindet sich in seiner kürzesten Entfernung rund 850 m nördlich des Änderungsbereiches.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung sind im Änderungsbereich folgende Szenarien denkbar:

- a. Die derzeitige Situation bliebe bestehen, einschließlich der bereits bestehenden Belastungen in Form von Lärm, Dämpfen und Gerüchen etc. Versiegelungsgrad und Vegetation blieben erhalten.
- b. Der bestehende Standort des Wäschereibetriebes würde ohne die beabsichtigte Erweiterungsmöglichkeit möglicherweise aufgegeben werden müssen (angesichts von Umstrukturierungen im Gesamtbetrieb). Die Nachfrage nach erweiterten Kapazitäten des Wäschereibetriebes würde an anderer Stelle gedeckt, möglicherweise auf bisher ungenutzten Standorten. Damit wären zusätzliche negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.
- c. Im Mischgebiet siedeln sich weitere /andere kleinere Betriebe an und es werden Wohnhäuser gebaut. Es kommt zur weiteren Versiegelung von Flächen und zur Belastung der innerhalb des Gebiets ansässigen Wohnbevölkerung durch Lärm etc.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eine detaillierte Ausweisung und Festsetzung von Maßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Folgende Maßnahmen lassen sich bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung darstellen.

2.4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen soweit möglich vermieden oder vermindert werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung trägt vor allem eine geeignete Standortwahl dazu bei. Im vorliegenden Fall soll ein bereits gewerblich genutzter Standort in Ortsrandlage erweitert werden. Dies trägt dazu bei, denkbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf bisher nicht vorbelasteten Standorten zu vermeiden.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden konkretere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen benannt. Folgende artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen sind aufgrund des vorliegenden Artenschutzgutachtens bereits bekannt:

- Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz
- Bau- und Fällzeitenregelungen

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine im Verlauf der Planung betrachtete anderweitige Planungsmöglichkeit bestand nicht, da sich der Änderungsbereich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Zudem befindet sich am Standort bereits ein Wäschereibetrieb, der durch die Planung lediglich erweitert wird.

Eine Verlagerung der Grenzen des Änderungsbereiches war nicht möglich, da die umliegenden Flächen bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen. Der Änderungsbereich wird begrenzt durch:

- K6005 und Waldflächen im Norden
- Sportplätze im Osten und Süden
- Werkstätten und Verwaltungsbauten der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal im Westen

Anderweitige Planungsmöglichkeiten zum Vorhaben kommen **nicht** in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes beruht auf Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) des Baugesetzbuches. Darin sind die erforderlichen Bestandteile eines Umweltberichtes aufgelistet.

Als Grundlagen wurden eigene Erhebungen im Plangebiet im Frühjahr 2017 durchgeführt sowie die Aussagen des Landschaftsplans des ehemaligen Amtes Panketal (1995/96) herangezogen.

Zur Artenerfassung und Beurteilung artenschutzrechtlicher Sachverhalte wurde als externer Fachgutachter Dipl.-Ing. (FH) Thomas Grewe beauftragt. In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des LK Barnim wurde im Zeitraum April bis Juli 2017 im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögel und Reptilien (Nebenbeobachtung) durchgeführt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4c EAG Bau (BauGB) ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Bei der Überwachung nach § 4 c BauGB geht es darum, erhebliche – insbesondere unvorhergesehene – nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, kann zurückgegriffen werden.

Die Pflicht zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen besteht grundsätzlich für beide Ebenen der Bauleitplanung, eine Abschlachtung ist jedoch möglich und sinnvoll. Ein Monitoring auf Ebene des FNP ist v.a. für solche Darstellungen wichtig, aus denen ohne Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden kann. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Parallelverfahren, die ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen werden auf Ebene des Bebauungsplanes benannt.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kap.	Inhalt
1.	Beschreibung der Planung, Umweltschutzziele, Wirkfaktoren
	Ziel FNP-Änderung: Ausweisung einer ca. 0,9 ha großen gewerblicher Baufläche anstelle einer gemischten Baufläche Landschaftsprogramm: Plangebiet gehört nicht zu ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes; Entwicklungsziel: Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung Darstellung im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans: Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgebiete und soziale Dienste Wirkfaktoren: - gewerbliche statt gemischte Baufläche (maximal zulässiges Maß der Nutzung bleibt gleich) → Ansiedlung eines breiteren Spektrums von Gewerbebetrieben möglich → Ggf. höhere Emissionen (Geräusche, Gerüche, Stoffe) zulässig, da keine sensibler Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft anzunehmen → Großwäscherei wird zulässig → Ggf. Entstehung von zusätzlichem Verkehr → Ggf. Errichtung größerer Bauten, Veränderung des Ortsbildes
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
2.1.1	Naturraum, Schutzgebiete
	Naturräumliche Region „Barnim und Lebus“, Naturraum Barnimplatte. Bestandteil des Naturparks Barnim, keine sonstigen Schutzgebiete betroffen.
2.1.2	Landschafts- und Ortsbild
	Der Änderungsbereich ist durch einen bestehenden Wäschereibetrieb geprägt, neben Gebäuden gibt es Scherrasenflächen und Betonplattenwege, im nördlichen Randbereich Gehölze. Im Umfeld liegen Kreisstraße, Waldflächen, Sportanlagen, Werkstätten und Verwaltungsbauten. → geringer Wert Mögliche Auswirkungen: Durch Änderung der FNP-Darstellung gewerbliche Baufläche mit verschiedenen oder einem größeren Gewerbebetrieb möglich, keine Wohnhäuser. Auch bisher kein typischer Mischgebietscharakter → keine erheblichen negativen Auswirkungen
2.1.3	Boden
	Lage auf der Barnimplatte (sandige Lehm- und Sandböden), vorherrschend podsolige Braunerden; umfangreiche Versiegelungen vorhanden (40,6% des Geltungsbereiches des parallel aufgestellten Bebauungsplans), außerdem Überschüttungen in Form von Haufwerken und Baustofflagerungen sowie Verdichtungen, geringe Schutzgutwertigkeit aufgrund der Vorbelastungen Mögliche Auswirkungen: Die FNP-Änderung allein bewirkt keine Erhöhung der maximalen Bebaubarkeit gem. BauNVO (bisher max. GRZ 0,6 + Überschreitung bis 0,8; künftig max. GRZ 0,8) → keine erheblichen negativen Auswirkungen
2.1.4	Wasser
	Keine natürlichen Oberflächengewässer im Änderungsbereich, Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten, oberflächlich anstehender Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt laut HYK 50, geringes Rückhaltevermögen, mittlere Schutzgutwertigkeit Mögliche Auswirkungen: Da keine Erhöhung der max. möglichen Bebaubarkeit (s. Boden), wird keine Verringerung der Grundwasserneubildung angenommen. Risiko von Schadstoffeinträgen durch den erweiterten Umfang von Gewerbebetrieben potenziell erhöht, jedoch nicht näher bestimmbar. Da keine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers bekannt ist, wird nicht von

Kap.	Inhalt
	einer erheblichen Beeinträchtigung des Grundwassers durch die FNP-Änderung ausgegangen
2.1.5	Klima/Luft Mecklenburgisch-brandenburgisches Übergangsklima, niederschlagsarme, winterkalte Region, Waldflächen im Umfeld lufthygienisch und klimatisch ausgleichend, klimatische Vorbelastungen des Änderungsbereiches durch Emissionen des Wäschereibetriebes (Dämpfe, Gerüche), Angrenzende Straße K 6005 mäßig befahren. Mittlere Schutzgutwertigkeit. Auswirkungen: Hier keine zusätzliche Versiegelung anzunehmen (s.o.), die Aufheizung bodennaher Luftschichten zur Folge hätte. Potenziell hinzukommende stoffliche Emissionen von neuangesiedelten Betrieben, nicht näher beurteilbar. Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.
2.1.6	Pflanzen Auf knapp einem Viertel des Änderungsbereiches befindet sich Gebäudebestand; außerdem gibt es Betonplattenwege und Scherrasenflächen, die auch als Zufahrt, Parkplatz und Lagerfläche dienen. Im Norden des Änderungsbereiches finden sich Biotoperelemente mit geringeren anthropogenen Einflüssen (Robinien-Baumreihe mit umgebenden Ruderal- und Staudenfluren) → überwiegend sehr geringe bis geringe Biotopwertigkeit, lediglich Baumreihe mittlere Wertigkeit Auswirkungen: Hier keine zusätzliche Versiegelung und damit Verlust von Biotopen anzunehmen (s.o.), potenziell Biotopwertigkeit auf gewerblicher Baufläche geringer als auf gemischter Baufläche
2.1.7	Fauna/Lebensräume Kartierung von Brutvögeln und Reptilien im parallel aufgestellten B-Plan (Gutachten Dipl.-Ing. Grewe): 18 Vogelarten nachgewiesen, davon 2 Baumbrüter in der Baumreihe am nördl. Rand (Buch- und Grünfink), 1 Gebäudebrüter (Hausrotschwanz), keine Bodenbrüter, Nahrungsgäste. Keine Reptilien nachgewiesen, potentielle Reptilienhabitate im Nordwesten (Gras- und Staudenfluren). Auswirkungen: Artenschutzrechtliche Konflikte sind mit der FNP-Änderung nicht zwangsläufig verbunden, aber auch nicht ausgeschlossen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden im Bebauungsplan konkretisiert, erforderlich sind: • Anbringen von Nisthilfen für den Hausrotschwanz • Bau- und Fällzeitenregelungen • Erhaltung eines für Reptilien geeigneten Lebensraumes
2.1.8	Mensch/Gesundheit Dem Änderungsbereich kommt keine Erholungsfunktion zu. Es gibt Vorbelastungen durch den bestehenden Wäschereibetrieb (Lärm, Dämpfe, Gerüche etc.) inklusive Lieferverkehr. mittlere bis hohe Bedeutung des Schutzgutes Auswirkungen: Durch die Änderungen werden höhere Emissionen durch Gewerbebetriebe ermöglicht, gleichzeitig aber sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes keine empfindliche Wohnnutzung stattfindet. Zusätzlich entstehender Verkehr kann aufgrund der Siedlungsrandlage unmittelbar abgeleitet werden. Benachbarte Wohnbebauung ist durch Werkstätten u.ä. vom Änderungsbereich getrennt, außerdem werden Regelungen zum Schutz vor Lärm u.a. Immissionen im Bebauungsplan getroffen (Beschränkung der zulässigen Betriebe/Anlagen).
2.1.9	Kultur- und Sachgüter Von der Planung sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.
2.2	Wechselwirkungen Es sind keine speziell zu berücksichtigenden Wechselwirkungen erkennbar, auch nicht solche mit Bedeutung für Natura 2000-Gebiete.
2.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Kap.	Inhalt
	Bei Nichtdurchführung der Planung als Szenarien denkbar: a) Bestehenbleiben der derzeitigen Situation b) Aufgabe des Wäschereibetriebes am Standort, Verlagerung möglicherweise auf bisher ungenutzte Standorte mit negativen Auswirkungen auf die dortige Umwelt c) Ansiedlung weiterer/anderer Betriebe und Wohnhäuser (Versiegelung bis GRZ 0,8, Belastung der hinzukommenden Wohnbevölkerung)
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelt- auswirkungen.
	• Artenschutzmaßnahmen wie oben genannt • Formulierung von weiteren Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten
	Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen nicht in Betracht (Anlass: beabsichtige Erweiterung eines bestehenden Wäschereibetriebes)
3.	Zusätzliche Angaben
	• Technische Verfahren: Gliederung Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB, eigene Erhebungen im Frühjahr 2017 (u.a. Biotopkartierung), externes Artenschutzgutachten, Nutzung von Informationsgrundlagen wie Landschaftsplan des ehem. Amtes Panketal, HYK 50 u.a. • Zusammenfassung • Quellenangaben

3.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

Grewe, Thomas Dipl.-Ing. FH (2017): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für B-Plan-Gebiet - geplanter Erweiterungsbau der Krankenhauswäscherei Lobetal vom 17.07.2017.

Ingenieurbüro B. Lange, Lortzingstr. 18, 16341 Panketal (2014): Machbarkeitsstudie für einen Erweiterungsbau einer Betriebsstätte hinsichtlich des vorbeugenden Brand-schutzes im Bauvorhaben: Hallenneubau der Wäscherei Lobetal In 16321 Bernau, OT Lobetal vom 25.06.2014.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Fachinformationssystem Boden. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/boden> - Abruf am 17.05.2017.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg - Hydrogeologische Karten Brandenburg. Im Internet unter: <http://www.geo.brandenburg.de/hyk50> - Abruf am 17.05.2017.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.05.2009 (GVBl. II S. 186)

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

Landschaftsprogramm Brandenburg, Grundlagen ökologischer Planung Berlin und Brandenburg, Potentielle natürliche Vegetation Karte G/6.01, Stand 1993.

Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIL) (2009): Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung – Endfassung-. Scharmer, Eckart; Blessing, Matthias.

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

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014.