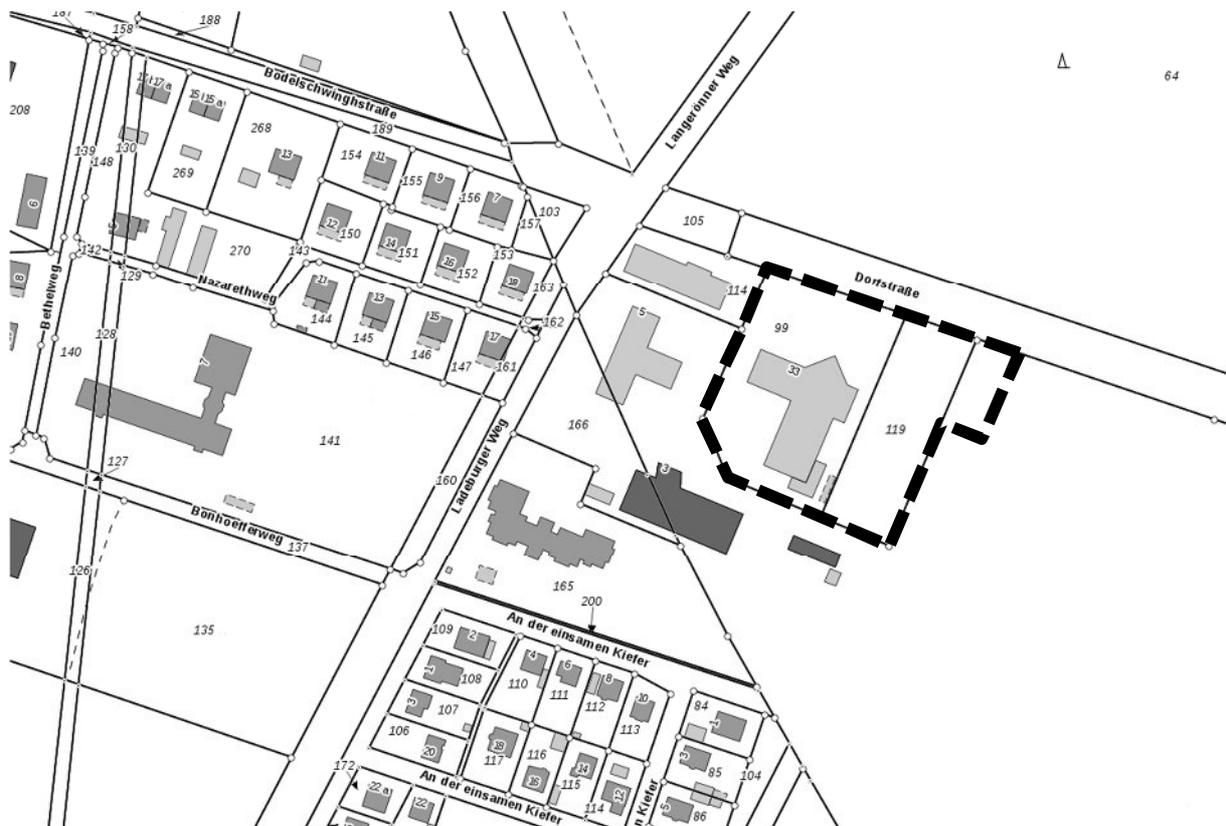




BEBAUUNGSPLAN „WÄSCHEREI“



VORENTWURF OKTOBER 2017



BEBAUUNGSPLAN „WÄSCHEREI“

VORENTWURF OKTOBER 2017

- 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
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaude.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Max Kortmann, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN	9
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	11
1.1. Anlass und Ziel der Planung	11
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.3. Planungsbindungen.....	12
1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	14
2. AUSGANGSSITUATION.....	15
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	15
2.2. Verkehrliche Erschließung	16
2.3. Ver- und Entsorgung	16
2.4. Natur und Landschaft.....	17
2.5. Kampfmittel.....	17
2.6. Bau- und Bodendenkmale.....	17
3. PLANUNGSKONZEPT	18
4. PLANINHALT.....	19
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2. Maß der baulichen Nutzung.....	23
4.3. überbaubare Grundstücksfläche.....	23
4.4. Verkehrsflächen.....	24
4.5. Immissionsschutz.....	24
4.6. Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz	25
5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	28
III. UMWELTBERICHT	29
1. GRUNDLAGEN.....	29
1.1. Einleitung	29
1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	29
1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen.....	30
1.4. Beschreibung der Wirkfaktoren.....	31
2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	32
2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete.....	32
2.2. Schutzgut Boden und Fläche.....	33
2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser	35
2.4. Schutzgut Biotope.....	36
2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume	40
2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene	46
2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	47
2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	48

2.9.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	50
2.10.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	51
3.	PLANUNGSALTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE.....	51
3.1.	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	51
3.2.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
3.3.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	52
3.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	52
4.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	54
4.1.	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	54
4.2.	Kompensationsmaßnahmen.....	55
4.3.	Bilanztafel Eingriffe / Ausgleich.....	55
5.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	55
5.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	55
5.2.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)	56
5.3.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	57
5.4.	Quellen zum Umweltbericht.....	57

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

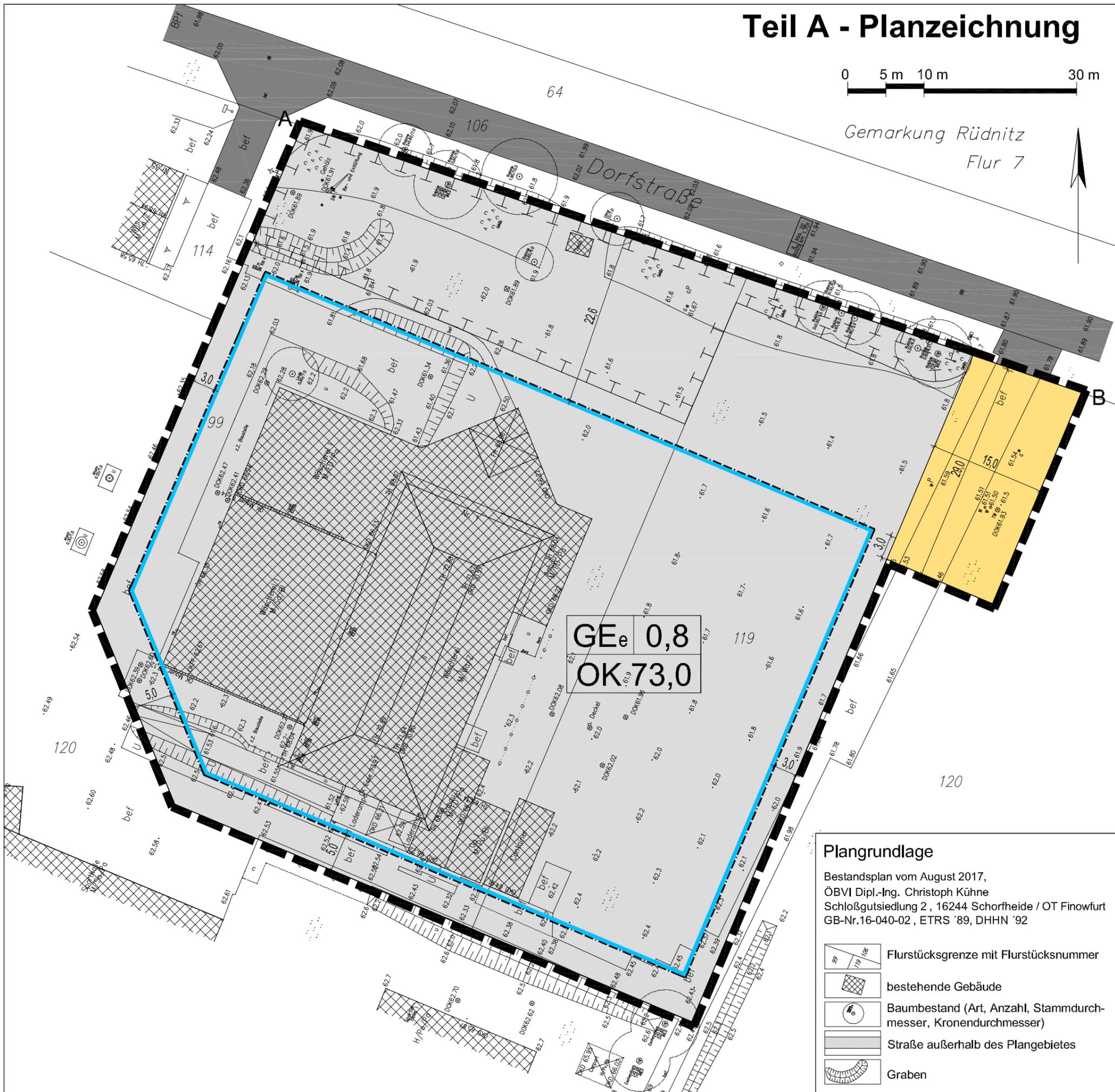
Abbildung 1:	Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand von Lobetal	12
Abbildung 2:	Ausschnitt wirksamer FNP der Gemeinde Rüdnitz (ohne Maßstab)	13
Abbildung 3:	Bebauungskonzept Erweiterungsbau Wäscherei (mit Plangebietsgrenze)	19
Abbildung 4:	Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2017)	44
Abbildung 5:	potentielle Reptilienhabitats im Plangebiet (Grewe, 2017)	46
Abbildung 6:	Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2017)	50
Biotopkarte:	nach Seite 37
Tabelle 1:	Städtebauliche Kennwerte	28
Tabelle 2:	Flächennutzung im Bestand	33
Tabelle 3:	Flächenbilanz Nettoversiegelung gem. Planung.....	34
Tabelle 4:	Nettoneuversiegelung.....	34
Tabelle 5:	Biotoptypen.....	37
Tabelle 6:	Kompensationsbedarf	40
Tabelle 7:	Kostenbilanzierung zum Kompensationsbedarf	40
Tabelle 8:	Im Plangebiet erfasste Vogelarten (Grewe, 2017).....	43

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil A - Planzeichnung

0 5 m 10 m 30 m

Gemarkung Rüdnitz
Flur 7



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 8 BauNVO)

GE_e Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16-21 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 73,0 Oberkante von Gebäuden höchstens 73,0 Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

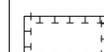
 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

 Private Verkehrsfläche

A—B Straßenbegrenzungslinie zwischen den Ordnungspunkten A und B

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Festsetzungen

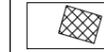
 0,87 ha Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellung ohne Normcharakter

 11,0 Vermaßung

Plangrundlage

Bestandsplan vom August 2017,
ÖBVI Dipl.-Ing. Christoph Kühne
Schloßgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide / OT Finowfurt
GB-Nr.16-040-02, ETRS '89, DHHN '92

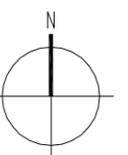
-  Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
-  bestehende Gebäude
-  Baumbestand (Art, Anzahl, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser)
-  Straße außerhalb des Plangebietes
-  Graben

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Wäscherei“
Gemeinde Rüdnitz

Vorentwurf
Oktober 2017

Teil - A - (bestehend aus Teil A und B)
M 1:500



Tel.: 033 38 / 75 66 00
Tel.: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-barnau.de
www.wow-barnau.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Barnau bei Berlin

Teil B - Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 10 BauNVO)

1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind vorbehaltlich der textlichen Festsetzung 1.2 nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die in den Klassen I und II der Abstandsliste für das Gewerbegebiet Lobetal angeführt sind, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Die festgesetzte Oberkante (OK) von Gebäuden gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

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

3.1 Im Gewerbegebiet ist ein Hervortreten nachstehender Gebäudeteile: Gesimse, Vordächer, Kellerzugänge, Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Pfeiler bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein für Reptilien geeigneter Lebensraum zu erhalten. Bebauung, Befahrung sowie Ablagerung sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2 Vor dem 28. Februar des Jahres, in dem die Bauarbeiten beginnen, sind zwei dauerhaft haltbare Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz an geeigneter, störungsarmer Stelle an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

I. Abstandsliste für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal

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

1. Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen-dienste, Catering-Betriebe)
2. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
3. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
4. Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
5. Tischlereien oder Schreinereien
6. Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
7. Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
8. Tapetenfabriken, die nicht unter die Nr. 5.1 des Anhangs der 4. BImSchV. fallen
9. Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken

10. Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte oder Putzwolle
11. Spinnereien oder Webereien
12. Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
13. Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
14. Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
15. Bauhöfe
16. Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
17. Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
18. Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
19. Kleintierkrematorien [7.12 (1)]
20. Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt [8.1 (2) c)]
21. Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche [8.9 (2) c)]
22. Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung weniger als 0,5 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von weniger als 2 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen

Klasse II - Betriebe und Anlagen mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100 m zu allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie von 200 m zu reinen Wohngebieten

23. Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien
24. Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
25. Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
26. Pressereien oder Stanzereien
27. Zimmereien
28. Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen
29. Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs

Anmerkung: In den eckigen Klammern [] ist die Kenn-Nummer des Anhangs I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl I S. 504), die zuletzt durch Artikel 5 Abs. 2 der Verordnung vom 26.11.2010 geändert worden ist (4. BImSchV), angegeben.

Naturschutzrechtliche Hinweise

1. Baumfällungen und Rodungen sind nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig. Für Bäume, die der Barnimer Baumschutzverordnung unterliegen, ist ein Fällantrag zu stellen. Zum Baumschutz sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.
2. Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote bezüglich vorkommender Brutvögel kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:
 - Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG genannten Zeiträume bei Beseitigung von Vegetation.
 - Sind Bauarbeiten oder Baufeldfreimachung innerhalb der Brutperiode der nachgewiesenen Arten (15. März bis 15. September) erforderlich, so sind die Arbeiten vor dem 15. März aufzunehmen und kontinuierlich fortzuführen, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu vermeiden.

3. Der Schutz des Lebensraumes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann wie folgt erreicht werden:
 - Das Befahren der Fläche mit PKW und Baufahrzeugen sowie Ablagerung von Baumaterialien etc. sind zu vermeiden. Die Fläche ist dazu innerhalb der Bauzeit mit einem Absperrband (Flutterband) abzugrenzen.
 - Um die Gras- und Staudenfluren zu erhalten, sollte eine Mahd im Oktober erfolgen.
 - Eine Nutzungsintensivierung ist zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

1. Der Bebauungsplan "Wäscherei", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am XX.XX.20XX von der Gemeindevertretung der Gemeinde Rüditz gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung des Bauungsplanes wurde gebilligt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor

Siegel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

.....,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Siegel

3. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor

Siegel

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

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Amt Biesenthal-Barnim,

Der Amtsdirektor

Siegel

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan „Wäscherei“ Gemeinde Rüditz

Vorentwurf Oktober 2017

Teil - B - (bestehend aus Teil A und B)
M 1:500



Tel: 033 38 / 75 66 00
Tel: 033 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaeu.de
www.wow-bernaeu.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Barnau bei Berlin

II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Durch einen privaten Vorhabenträger wurde 2015 der Antrag „Aufstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes – Erweiterung Wäscherei“ (VEP) eingereicht. Grund der Antragstellung war die geplante Betriebserweiterung des Wäschereiuunternehmens am bestehenden Standort an der Dorfstraße 33. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde in der Gemeindevertretersitzung am 10.09.2015 gefasst.

Mit Schreiben vom 31.01.2017 bat der private Vorhabenträger um Änderung des Planverfahrens in ein Normalverfahren. Er begründete dies u.a. damit, dass sich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Realisierung des Bauvorhabens in einem bestimmten Zeitraum verpflichten müsse. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann jedoch keine verbindliche Aussage zum Realisierungszeitraum und zum Umfang der Maßnahme getroffen werden.

Der B-Plan im Normalverfahren hat den Vorteil, einen verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen abzustecken, ohne Festsetzung von Realisierungsfristen und ohne gebundene Konzeption, d. h. , dass im Rahme des Zulässigkeitskatalogs für geplante gewerbliche Vorhaben die nötige Flexibilität bei einer stufenweisen Umsetzung der Erweiterungsmaßnahmen besteht.

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.

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 angemessener Weise 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. Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das circa 0,87 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Lobetal, verwaltungstechnisch jedoch der Gemeinde Rüdnitz zugeordnet, unmittelbar südlich der Dorfstraße (Kreisstraße K 6005) und umfasst die Flurstücke 99, 119 und 120 (teilw.), der Flur 7, Gemarkung Rüdnitz. Die einbezogenen Flurstücke sind im Eigentum der „Hoffnungstaler Stiftung Lobetal“. Die Wäscherei ist ein Eigenbetrieb der Stiftung und verfügt über die Nutzungsrechte am Grundstück.

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).

Beurteilung:

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 K6005 werden vorhandene Infrastrukturen optimal mitgenutzt.

Der Planentwurf ist unter Würdigung der o.g. Erfordernisse mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

1.3.2. Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

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 eingeschränkten 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. Die 2.Änderung des FNP Rüdnitz erfolgt im gesonderten Verfahren begleitend zur Planaufstellung des B-Plans „Wäscherei“ der Gemeinde Rüdnitz.

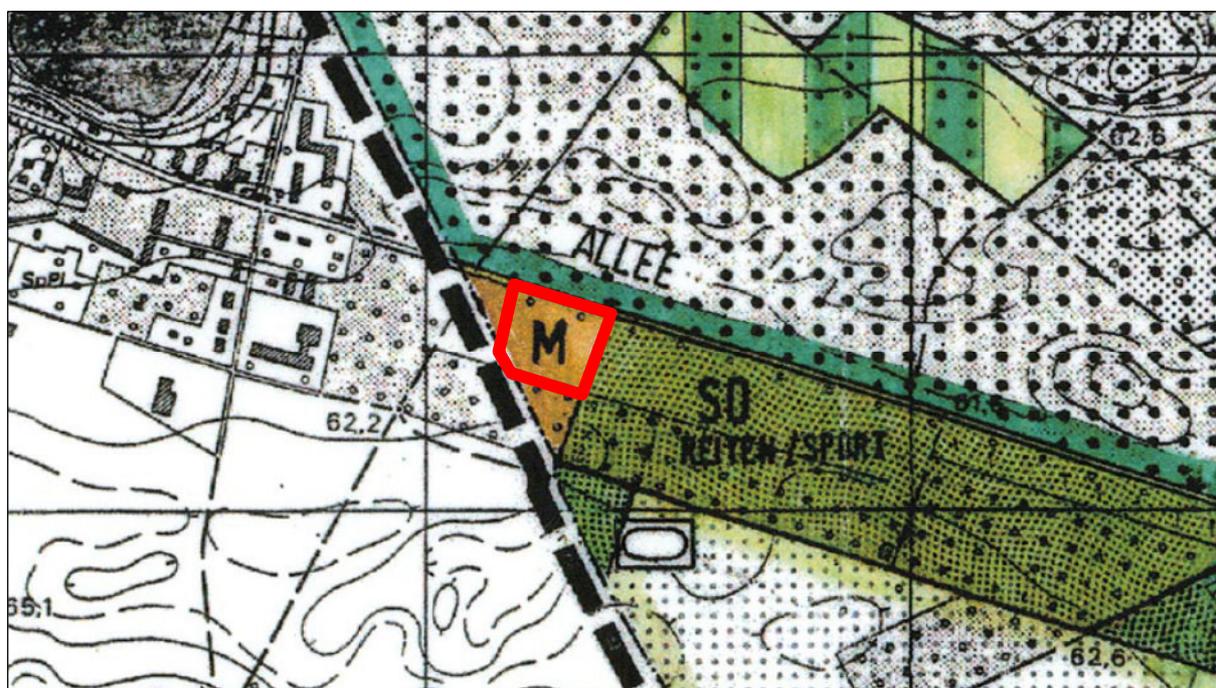


Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer FNP der Gemeinde Rüdnitz (ohne Maßstab)

1.4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren mit Umweltbericht aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Rüdnitz 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. vom bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom

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 bis zum

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

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

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf vom, 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 bis nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurden im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr.vom 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 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

8) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf vom in ihrer Sitzung am auf

der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft und den Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Vorhaben befindet sich im unmittelbaren östlichen Anschluss an das Siedlungsgebiet von Lobetal, teilweise im planungsrechtlichen Außenbereich auf einer überwiegend durch den Wäschereibetrieb bereits genutzten Gewerbefläche. Die Zufahrt zur Wäscherei erfolgt gegenwärtig über die westlich liegende Gemeinschaftszufahrt zum Gewerbeareal, welche auch von anderen Einrichtungen der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal genutzt wird. Innerhalb des Plangebietes liegt der Bestandsbetrieb der Wäscherei Lobetal, der 1994 errichtet wurde. Zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen am Bestandsgebäude auf der West- und Südseite im Jahr 2005 und 2017. Die Anlieferungszone befindet sich auf der Westseite des Gebäudekomplexes; die südliche Rampe wird gegenwärtig eingehaust. Die betriebsnotwendige Stellplatzanlage liegt ebenfalls auf der Westseite des Wäschereigebäudes, der Zugang erfolgt über das nördliche Eingangportal.

Der für den geplanten Erweiterungsbau vorgesehene östliche Teil des Plangebietes ist bisher unbebaut und wird temporär als Stellplatzfläche genutzt. Im Norden befinden sich eine Trafostation sowie eine Entwässerungsmulde. Den nördlichen Abschluss des Plangebietes bildet eine Robinienreihe, die teilweise außerhalb des Plangebietes verläuft.

Nördlich an das Plangebiet unmittelbar anschließend verläuft die Dorfstraße, die als Kreisstraße K 6005 klassifiziert ist. In das Plangebiet einbezogen ist eine zweite Zufahrt von der Dorfstraße, die den östlichen Teil erschließen soll. Die Zufahrt ist mit Betonplatten befestigt und dient gegenwärtig der Erschließung der östlich und südlich liegenden Sportanlagen. Das östliche Großspielfeld ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet und wird von weiteren Kleinspielfeldern umschlossen. Daran grenzen offene Landwirtschaftsflächen an.

Südlich liegen ebenfalls anschließend Kleinspielfelder sowie dazugehörige Unterstände und das Vereinsgebäude. Weiter südlich in ca. 100m Entfernung liegt das Wohngebiet „An der einsamen Kiefer“, das als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu Beginn der Jahrtausendwende mit Einfamilienhäusern bebaut wurde.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Lagergebäude und Fahrzeugunterstand eines Hoffnungstaler Stiftungsbetriebes. Nach Südwesten versetzt liegt im Abstand von ca. 80 m ein Sozialgebäude mit Beschäftigungs- und Werkstattäumen der Behindertenwerkstatt Lobetal. Westlich liegen ebenfalls Lager-, Büro- und Werkstattäume sowie ein Second-Hand-Laden des Stiftungsbetriebes mit entsprechenden Stellplatzbereichen. Ca. 100m westlich schließen sich einzelne Wohngebäude und eine Stellplatzfläche an.

Im weiteren Umfeld befinden sich weitere soziale und gesundheitliche Einrichtungen der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal sowie zwischenliegend Wohngebäude.

2.2. **Verkehrliche Erschließung**

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über die östliche Zufahrt zu den Sportanlagen im Geltungsbereich des Plangebietes und über die gegenwärtig genutzte Gemeinschaftszufahrt außerhalb des Plangebietes über den westlichen Betriebshof. Beide Zufahrten münden unmittelbar in die Dorfstraße (K 6005), die ca. 1,5 Km östlich in die L200 mit Anschlussmöglichkeit nach Bernau bei Berlin und Biesenthal/Eberswalde.

2.3. **Ver- und Entsorgung**

Da das Plangebiet bereits durch einen Wäschereibetrieb genutzt wird und direkt an den Siedlungsbereich grenzt, kann die Erschließung über bereits vorhandene Leitungen hergestellt werden. Es ist von einer satzungsgemäßen Ver- und Entsorgung des Plangebietes auszugehen.

Die Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung zum Planverfahren um Mitteilung zur Erschließungssituation gebeten.

2.3.1. **Trink- und Abwasser**

Trinkwasserleitungen sind im angrenzenden Straßenraum verlegt.

Gemäß Stellungnahme des SB Brand- und Katastrophenschutz/Ordnung des Amtes Biesenthal-Barnim vom 21.03.2016 kann die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich in ausreichender Menge Hydranten, welche zur Versorgung mit Löschwasser genutzt werden können.

2.3.2. **Elektrizität**

Mit der Errichtung der eigenen Mittelspannungstransformatorstation in 2017 ist die Wäscherei zukünftig mit ausreichend Strom versorgt.

2.3.3. **Müll**

Gemäß allgemeiner Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers (örE) sind gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örE beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

2.4. Natur und Landschaft

Die Gemeinde Rüdnitz gehört naturräumlich zur Ostbrandenburgischen Platte. Das Plangebiet ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes.

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Siedlungsrandbereich von Lobetal, in der Gemarkung Rüdnitz. Das Plangebiet ist durch die gewerbliche Nutzung als Standort für eine Wäscherei geprägt. Optisch dominiert der Wäschereikomplex, dessen Gebäudebestand knapp ein Fünftel des Plangebietes umfasst. Im südlichen, westlichen und östlichen Randbereich finden sich Betonplattenwege, der zentrale Geltungsbereich ist durch Scherrasenflächen geprägt. Die Rasenflächen unterliegen einer intensiven Nutzung und dienen auch als Zufahrt, Parkplatz und Lagerfläche für den Betrieb der Wäscherei. Lediglich im Norden des Geltungsbereiches finden sich im Übergang zur K6005 sowie den nördlich angrenzenden Waldgebieten Biotop-elemente mit geringeren anthropogenen Einflüssen. Vorzufinden ist eine Robinien-Baumreihe, die von hochwüchsigen Ruderal- und Staudenfluren umgeben ist.

Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögeln und Reptilien (Nebenbeobachtung) durchgeführt wird.

Der Geltungsbereich ist frei von Gewässern. Er liegt nicht im Geltungsbereich eines bestehenden oder in Aufstellung befindlichen Wasserschutzgebietes. Das Rückhaltevermögen von Sickerwasser wird als gering eingestuft. Im Plangebiet sind vorherrschend podsolige Braunerden vorzufinden.

Das Plangebiet gehört dem mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklima an. Das Jahresmittel der Temperatur liegt zwischen 7,5 °C und 8,0 °C. Mit einem Januar-mittel von – 1,5 °C bis – 0,5 °C gehört der Untersuchungsraum zum winterkältesten Gebiet in Brandenburg. Der Geltungsbereich weist bereits Vorbelastungen durch Emissionen des Wäschereibetriebs auf (Lärm, Dämpfe, Gerüche).

Im Umweltbericht, Teil III, Kapitel 2 der Begründung, werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Kompensationsbedarfs untersucht. Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die geplanten bzw. im weiteren Planungsverlauf festzulegenden Maßnahmen ein vollständiger Ausgleich möglich ist.

2.5. Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Verdacht auf unentdeckte Kampfmittel.

2.6. Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Wünsdorf (Tel. 033702/7-12 00; Fax 033702/7-12 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

3. PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept hat die Ansiedlung von zulässigen Betrieben und Anlagen nach dem Immissionsgrad zum Inhalt. Dabei wird an die Gliederungssystematik einer eigens für das betreffende Gebiet zusammengestellte Abstandsliste „eingeschränktes Gewerbegebiet Lobetal“ angeknüpft.

Im Plangebiet wird zurzeit eine Krankenhauswäscherei betrieben, die 1994 errichtet wurde und aus Kapazitätsgründen erweitert werden muss.

Die alte Wäscherei, mit den Büro- und Sanitäreinrichtungen, steht frei im Gelände und kann z.Z. von allen Seiten mit dem KFZ angefahren werden. Eine Umfahrung mit Rettungs- und Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr ist möglich.

Primärziel des Bebauungsplans soll sein, unmittelbar neben der alten Wäscherei, auf einer unbebauten Fläche auf der Ostseite, einen Erweiterungsbau zu errichten. Durch die Erweiterung soll ein Mengenumsatz von bis zu 10 Tonnen Wäsche pro Tag erreicht werden. Die zentrale Anlieferung soll dabei über die neu herzustellende Zufahrt östlich der Halle erfolgen (jetzige Zufahrt zu den Sportanlagen). Die Anlieferungszone soll ausschließlich nördlich ausgerichtet sein, um unnötige Verkehre und Geräuscentwicklungen zu vermeiden.

Der Grundriss für die neue geplante Halle soll etwa 30 x 50m, ca. 1.500 m Grundfläche, betragen. Die Gesamthöhe soll sich im Bereich der Bestandswäscherei bewegen, höchstens jedoch 11m über Geländehöhe.

Darüber hinaus soll der Standort flexibel auch für andere gewerbliche Nutzungen offenstehen, die im Einklang mit dem Stiftungsbetrieb der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal stehen. Neben gesundheitlichen und sozialen Betreuungseinrichtungen ist ein wesentliches Betätigungsfeld der Stiftung der gewerbliche Betrieb von Behindertenwerkstätten und von Gewerbebetrieben, die in einem wesentlichen Teil unter Mitwirkung körperlich, geistig oder psychisch behinderter Menschen betrieben werden. Dieses Tätigkeitsfeld ist im Ortsteil Lobetal stark vertreten und wird stetig ausgebaut. Um Flächenkapazitäten auch für diese Nutzungen vorzuhalten, dient der Bebauungsplan zusätzlich der Sicherung von Gewerbebetrieben aller Art.

Auch Sportanlagen sollen nicht ausgeschlossen sein, da die Fläche im direkten Anschluss an örtliche Sportfreiflächen angesiedelt ist.

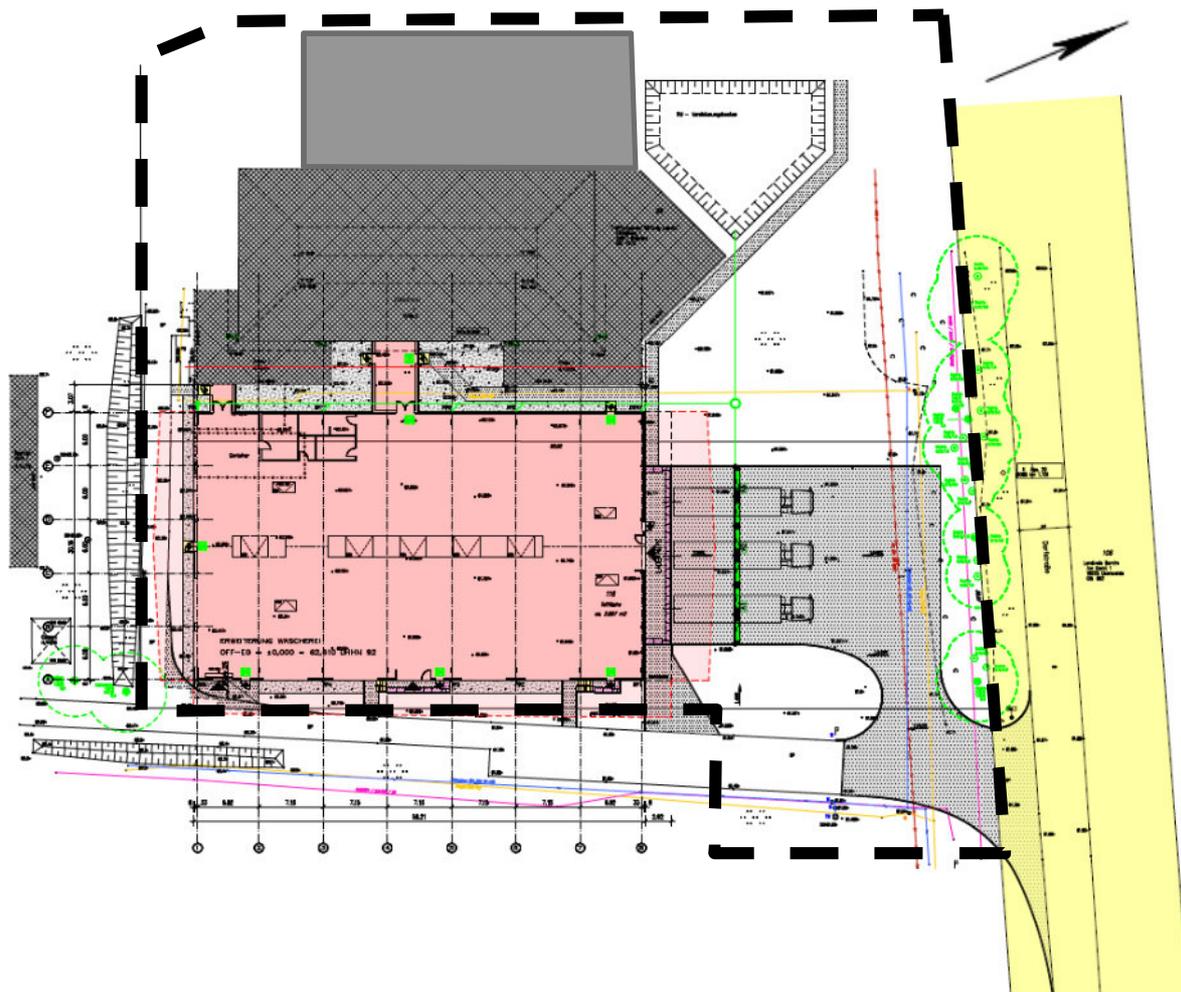


Abbildung 3: Bauungskonzept Erweiterungsbau Wäscherei (mit Plangebietsgrenze)

4. PLANINHALT

4.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird der Zielstellung entsprochen, bestehende gewerbliche Nutzungen zu sichern und Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aus einem synergetischen Betriebsbereich zu ermöglichen. Zudem wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren), der für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellen wird.

Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen werden differenziert festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen zu vermeiden. Dazu wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften – vor allem deren Immissionswirkung – gegliedert. Die Gliederung bewirkt eine Einschränkung der zulässigen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen nach Ab-

standsklassen mit jeweils Wohngebietsverträglichkeit (bis 100m) und Mischgebietsverträglichkeit (bis 200m).

Die Gebietsgliederung erfolgt auf Grundlage einer Abstandsliste für das eingeschränkte 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

Klasse II: Betriebe und Anlagen mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100m zu allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie von 200m zu reinen Wohngebieten

Nicht abschließend wird folgende Abstandsliste für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

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

1. Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinen- dienste, Catering-Betriebe)
2. Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien
3. Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
4. Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
5. Tischlereien oder Schreinereien
6. Holzpelletieranlagen/-werke in geschlossenen Hallen
7. Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
8. Tapetenfabriken, die nicht unter die Nr. 5.1 des Anhangs der 4. BImSchV. fallen
9. Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
10. Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
11. Spinnereien oder Webereien
12. Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
13. Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
14. Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
15. Bauhöfe

—

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

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

16. Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
17. Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
18. Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden
19. Kleintierkrematorien [7.12 (1)]
20. Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt [8.1 (2) c]]
21. Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche [8.9 (2) c]]
22. Anlagen zum Schmelzen, zum Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen mit einer Schmelzleistung weniger als 0,5 Tonnen je Tag bei Blei und Cadmium oder von weniger als 2 Tonnen je Tag bei sonstigen Nichteisenmetallen

Klasse II - Betriebe und Anlagen mit einem empfohlenen Abstand von mindestens 100 m zu allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sowie von 200 m zu reinen Wohngebieten

23. Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten sowie Automatendrehereien
24. Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
25. Anlagen zum automatischen Sortieren, Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
26. Pressereien oder Stanzereien
27. Zimmereien
28. Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gebläsen
29. Autobusunternehmen, auch des öffentlichen Personennahverkehrs

Anmerkung: In den eckigen Klammern [] ist die Kenn-Nummer des Anhangs I der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.03.1997 (BGBl I S. 504), die zuletzt durch Artikel 5 Abs. 2 der Verordnung vom 26.11.2010 geändert worden ist (4. BImSchV), angegeben.

Die eigens für das eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal konzipierte Abstandliste enthält Abstandsklassen (100 m, 200 m), die sich bei der jeweiligen Zuordnung der Betriebe und Anlagen an dem Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2007, der auf einem aktuelleren Stand der Technik und der Rechtsvorschriften basiert, orientieren. Daraus resultiert die Zuordnung der Klassen I und II. 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 zu erlangen. Eine Anwendung von

Abstandlisten anderer Bundesländer wird durch die Rechtsprechung nicht ausgeschlossen³.

Die Abstandsliste für das eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal deckt alle Aspekte des Immissionsschutzes für das Plangebiet ab, da sie an der jeweiligen Nutzung mit ihren typischen Emissionen jeder Art (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) anknüpft. Bei Einhaltung der in der Abstandsliste 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.

Bei der Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes nach der Abstandsliste für das eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal sind schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt worden. Dabei handelt es sich um das ca. 100m südlich liegende allgemeine Wohngebiet aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der einsamen Kiefer“ und einzelne Wohnhäuser westlich des Ladeburger Weges mit einem Mindestabstand von ebenfalls ca. 100m.

In der textlichen Festsetzung 1.1, die sich auf die Abstandsliste für das eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal bezieht, wird festgesetzt, dass auch Betriebe und Anlagen mit ähnlichem oder geringerem Emissionsgrad zulässig sind. Dies liegt darin begründet, dass der Abstandsliste insbesondere in Bezug auf neue Anlagen kein abschließender Charakter zukommen kann. Durch diese „dynamische“ Anwendungsmöglichkeit ist deshalb auch eine Beurteilung von in der Abstandsliste nicht ausdrücklich erfassten Anlagen auf ihre Zulässigkeit in den im Bebauungsplan festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten möglich. Die bereits im Plangebiet angesiedelte Großwäscherei ist der Klasse I Nr. 13 zugeordnet und daher planungsrechtlich zulässig.

Ausschluss allgemeiner und ausnahmsweise zulässiger Betriebe und Anlagen nach textlicher Festsetzung 1.2

Aufgrund der Randlage und abseits der Hauptverkehrsstraßen sollen die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässigen Betriebe nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Tankstellen sollen durch die Sackgassenlage des Ortsteils Lobetal und zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte, z.B. erheblicher Kundenverkehr, nicht zugelassen werden.

Vergnügungsstätten, die ansonsten in eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, werden ausgeschlossen. Damit wird das Ziel verfolgt, die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorrangig für die Ansiedlung von verarbeitenden Betrieben und Handwerksbetrieben zu nutzen. Darüber hinaus fehlt es im Ortsteil Lobetal und in der Gemeinde

—

³ Entscheidung des VG Frankfurt (Oder) 7. Kammer vom 28.01.1999, AZ: 7 L 747/98

Rüdnitz an adäquater Infrastruktur und Nachfrage, um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu rechtfertigen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine **Grundflächenzahl (GRZ)** und die **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Da das Plangebiet möglichst optimal und flächensparend für große gewerbliche Anlagen mit hohem Flächenbedarf genutzt werden soll, wird die gemäß § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze der **GRZ von 0,8** ausgeschöpft. Die gemäß dem Planungskonzept insgesamt zu beanspruchenden Flächen wie Zufahrten, Gebäude und Stellplätze schöpfen den Höchstwert der GRZ von 0,8 fast vollständig aus. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist in der 0,8 bereits inbegriffen.

Unter Zugrundelegung der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 8.294 m² ergibt sich aus der GRZ und 0,8 eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 6.635 m².

Oberkante baulicher Anlagen (OK)

Durch die überwiegend geplante Errichtung von Betriebsstätten für die Großwäscherei ist die Festsetzung von Vollgeschossen oder der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht zweckdienlich. Vielmehr soll die Festsetzung der **Oberkante baulicher Anlagen (OK)** sicherstellen, dass einerseits der funktionalen Nutzung Rechnung getragen wird und andererseits die Gesamthöhe im Wesentlichen den vorhandenen Bestand nicht überragt. Somit wird eine angemessene Einbettung der Gewerbeanlagen in den Siedlungsbereich gewährleistet.

Festgesetzt wird eine Oberkante von 73,0 m ü. NHN, was einer Realhöhe des Gebäudekörpers von höchstens 11m entspricht. Davon ausgenommen sind gemäß textlicher Festsetzung 2.1 technische Aufbauten, die dem Gebäudekörper untergeordnet sind, wie z.B. Antennen oder Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Die bereits bestehenden Gewerbehallen haben eine Firsthöhe von ebenfalls etwa 73,0 m ü. NHN.

4.3. überbaubare Grundstücksfläche

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

licht. Für Gebäudeteile wird gemäß textlicher Festsetzung 3.1 bestimmt, dass diese die Baugrenze gemäß § 23 BauNVO geringfügig überschreiten dürfen.

Zu den südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen halten die Baufelder einen Abstand von 5 m ein, um einen größeren Abstand zu den schutzwürdigen Wohngebieten außerhalb des Plangebietes einzuhalten. Nach Osten beträgt der Abstand mindestens 3,0m, da östlich nur Sportanlagen und Freiflächen angrenzen. Nach Norden wird eine größere Abstandszone definiert, um den Zufahrtsbereich mit Anlieferung frei zu halten und den bisher nicht bebauten Grünstreifen zur Dorfstraße. In diesem Bereich werden teilweise die von Bebauung bisher nicht in Anspruch genommene Flächen als potenzieller Rückzugsraum für Reptilien vorgehalten. Der Abstand zur nördlichen Plangebietsgrenze liegt zwischen ca. 20,0 bis 25,0m.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet bindet unmittelbar an die öffentliche Dorfstraße an, welche als Kreisstraße K6005 registriert ist. Die äußere Erschließung kann daher als ausreichend für den beabsichtigten Gewerbestandort eingeschätzt werden. Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche ist über die Ordnungsbuchstaben A und B in der Planzeichnung festgesetzt.

4.4.2. Innere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gewerbefläche erfolgt erstrangig über das Nachbarflurstück 120. Die Zufahrt wird planungsrechtlich als private Verkehrsfläche gesichert. Diese dient gleichzeitig als Zufahrt zu den östlich und südlich liegenden Sportanlagen. Die Eigentumsrechtliche Sicherung erfolgt über den Stiftungsbetrieb.

Darüber hinaus besteht noch eine Zufahrtmöglichkeit über die bisherige Anfahrt auf der Westseite des Plangebietes (Flurstück 114). Diese soll jedoch künftig nicht mehr für den An- und Ablieferverkehr zur Großwäscherei genutzt werden.

Verkehrsflächen zur inneren Erschließung im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nicht benötigt bzw. sind nicht Festsetzungsbestandteil des Bebauungsplans.

4.5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BIm-

SchG 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 Kapitel 4.1 zur Art der baulichen Nutzung getroffen, insbesondere auf die Auswirkungen auf schutzwürdige Anlagen und Einrichtungen im Umfeld des Plangebietes. Daraus ergaben sich entsprechend die Abstandsklassen I und II, unter Berücksichtigung der Wohnlagen im Abstand von 100-200m. Unter diesen Maßgaben kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.2 nichts entgegensteht.

4.6. **Grünordnung, Umweltschutz, Artenschutz**

Mit den nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen sollen die Bodenversiegelung minimiert, eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert sowie die Anforderungen an den Artenschutz eingehalten werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Die Festsetzungen betreffen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes. Diese sind im Einzelnen:

4.6.1. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahme

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein für Reptilien geeigneter Lebensraum zu erhalten. Bebauung, Befahrung sowie Ablagerung sind unzulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Begründung, Hinweise

Die innerhalb der Maßnahmenfläche befindlichen ungenutzten Gras- und Staudenfluren bieten gute Habitatstrukturen für Reptilien (z.B. Blindschleiche). Die Maßnahmenfläche soll als potenzieller Lebensraum für Reptilien erhalten werden. Dies kann wie folgt erreicht werden:

- Das Befahren der Fläche mit PKW und Baufahrzeugen sowie Ablagerung von Baumaterialien etc. sind zu vermeiden. Die Fläche ist dazu innerhalb der Bauzeit mit einem Absperrband (Flutterband) abzugrenzen.
- Um die Gras- und Staudenfluren zu erhalten, sollte eine Mahd im Oktober erfolgen.
- Eine Nutzungsintensivierung ist zu vermeiden.

Durch den Schutz der in der Fläche vorkommenden Vegetationsstrukturen (Gras- und Staudenfluren, Baumreihe) kann auch der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Anderenfalls würde sich ein deutlich höherer Ausgleichsbedarf ergeben.

4.6.2. Artenschutz

Durch das Bauvorhaben kann es für die Artengruppen Brutvögel und Reptilien zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und Hinweise gegeben. Diese sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Bei Umsetzung der Maßnahmen kann das für die genannten Artengruppen verbleibende Restrisiko soweit vermindert werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Populationen sehr wahrscheinlich nicht zu erwarten ist.

Textliche Festsetzung 4.2:

Vor dem 28. Februar des Jahres, in dem die Bauarbeiten beginnen, sind zwei dauerhaft haltbare Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz an geeigneter, störungsarmer Stelle an Gebäuden oder Bäumen anzubringen.

Begründung:

Dem Hausrotschwanz, welcher derzeit im unmittelbaren Baustellenrandbereich in einem Gebäudehabitat brütet, sind auch zukünftig – innerhalb der Bauphase und darüber hinaus – störungsarme Bruthabitate zu bieten.

Dazu sind zwei Halbhöhlenkästen vor Beginn der Brutzeit anzubringen. Es werden dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton (bspw. Schwegler oder Hasselfeldt) empfohlen. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an geeigneten Gebäuden oder Bäumen im Westbereich des Plangebiets zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Hinweise zum Artenschutz:

Hinweis 1:

Baumfällungen und Rodungen sind nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres zulässig. Für Bäume, die der Barnimer Baumschutzverordnung unterliegen, ist ein Fällantrag zu stellen. Zum Baumschutz sind die Vorgaben der DIN 18920 zu beachten.

Hinweis 2

Das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbote bezüglich vorkommender Brutvögel kann durch folgende Maßnahmen vermieden werden:

- Einhaltung der gemäß § 39 BNatSchG genannten Zeiträume bei Beseitigung von Vegetation.
- Sind Bauarbeiten oder Baufeldfreimachung innerhalb der Brutperiode der nachgewiesenen Arten (15. März bis 15. September) erforderlich, so sind die Arbeiten vor dem 15. März aufzunehmen und kontinuierlich fortzuführen, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu vermeiden.

Begründung:

Durch die Bau- und Fällzeitenregelungen kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung nicht flügger Jungvögel vermieden werden (Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Hinweis 3:

Der Schutz des Lebensraumes innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kann wie folgt erreicht werden:

- Das Befahren der Fläche mit PKW und Baufahrzeugen sowie Ablagerung von Baumaterialien etc. sind zu vermeiden. Die Fläche ist dazu innerhalb der Bauzeit mit einem Absperrband (Flutterband) abzugrenzen.
- Um die Gras- und Staudenfluren zu erhalten, sollte eine Mahd im Oktober erfolgen.
- Eine Nutzungsintensivierung ist zu vermeiden.

Begründung:

Die Lebensraumeignung der Fläche für Reptilien ist an die geringe Nutzungsintensität und an den Zustand der Vegetation gebunden.

5. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von 0,87 ha.

Gesamtfläche	0,87 ha	100 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,83 ha	95 %
Private Verkehrsfläche	0,04 ha	5 %

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

III. UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Aufstellung von Bauleitplänen 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 angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.2. Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Im Plangebiet wird zurzeit eine Krankenhauswäscherei betrieben, die 1994 errichtet wurde und aus Kapazitätsgründen erweitert werden muss. 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.

Beabsichtigt ist, auf einer unbebauten Fläche auf der Ostseite einen Erweiterungsbau für die Wäscherei zu errichten (Mengenumsatz von bis zu 10 Tonnen Wäsche pro Tag, Halle mit 1.500 m² Grundfläche, max. 11 m über Geländehöhe). Die zentrale Anlieferung soll dabei über eine neu herzustellende Zufahrt östlich der Halle erfolgen.

Darüber hinaus soll der Standort flexibel auch für andere gewerbliche Nutzungen offenstehen, die im Einklang mit dem Stiftungsbetrieb der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal stehen. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Betriebe und Anlagen werden differenziert festgesetzt. Es erfolgt eine Gebietsgliederung auf Grundlage einer Abstandsliste für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet Lobetal. Welche Betriebe zulässig sind, kann der Planzeichnung entnommen werden (nicht abschließenden Liste, s.a. Begründung Teil II). Vorrangig sollen verarbeitende Betriebe und Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Dazu gehören z.B. Kantinen, Autolackierereien, Schlossereien, Tischlereien, Kleiderfabriken. Auch Sportanlagen sind zulässig. Ausgeschlossen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Oberkante baulicher Anlagen (OK) von von 73,0 m ü. NHN festgesetzt. Unter Zugrundelegung der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche von insgesamt 8.294 m² ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 6.635 m².

Die festgesetzte Oberkante entspricht der Firsthöhe der bereits bestehenden Gewerbehallen.

1.3. Umweltschutzziele aus einschlägigen Gesetzen und Fachplänen

1.3.1. Umweltschutzziele aus Gesetzen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) 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 (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I [Nr. 9], S. 215).

1.3.2. Umweltschutzziele aus Fachplanungen

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

- Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung

Das Plangebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Darstellung:

- Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgewerbe und soziale Dienste.

1.4. 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. Unterschieden wird nach bau-, anlage- und nutzungsbedingten Wirkfaktoren. Baubedingte Wirkungen sind i.d.R. temporär, während anlage- und nutzungsbedingte Wirkungen zumeist dauerhaft wirken. An den Wirkfaktoren können auch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie das Monitoring ansetzen.

1.4.1. Baubedingte Wirkfaktoren

- Baufeldfreimachung und Beseitigung von Vegetation
- Teilbefestigung von Böden (Zufahrtswege, Baustraßen, Lagerflächen etc.)
- Bodenverdichtung (durch Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
- Bodenumlagerung und -durchmischung
- Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (Baustellenverkehr und Bauarbeiten)

1.4.2. Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Errichtung von baulichen Anlagen, Stellplätzen und Zufahrten
- Hierdurch Bodenversiegelung,
- Inanspruchnahme von (potenziellen) Lebensräumen von Pflanzen und Tieren,
- Veränderte Niederschlagsentwässerung und -versickerung,
- Veränderung des Ortsbildes (Erweiterung Wäschereistandort)
- Ggf. Umzäunung

1.4.3. Nutzungsbedingte Wirkfaktoren

- Entstehung von zusätzlichem Verkehr
- Erhöhte stoffliche Emissionen und Geräuschemissionen, ggf. Gerüche

2. BESCHREIBUNG UMWELTZUSTAND UND BEWERTUNG UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mit der vorgesehenen Planung und den entsprechenden Festsetzungen entstehen verschiedenartige Auswirkungen auf die Schutzgüter. Diese werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

2.1. Naturräumliche Situation / Schutzgebiete

Die Gemeinde Rüdnitz gehört zur naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte. Das Plangebiet 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 Geltungsbereich armer Buchenwald und Buchen-Traubeneichenwald angegeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des 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 Naturschutzanforderungen 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 Plangebietes befindet.

Mit der Planung sind in Bezug auf den „Naturpark Barnim“ keine Wirkungen zu erwarten, die den Zielen und Zwecken des Naturparks entgegenwirken. Mit der Erweiterung des Wäschereibetriebs bzw. der gewerblichen Nutzung unmittelbar angrenzend an bestehende Siedlungs- und Bebauungsstrukturen 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.

2.2. Schutzgut Boden und Fläche

2.2.1. Bestandssituation

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Gemeindegebiet von Rüdnitz. 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 Geltungsbereich 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 Geltungsbereich finden sich vorhandene Versiegelungen in Form von baulichen Anlagen der Wäscherei und Betonplattenwegen. Im Bereich der versiegelten Flächen sind die natürlichen Bodenfunktionen nicht mehr gegeben. Des Weiteren sind Überschüttungen in Form von Haufwerken und Baustofflagerungen vorzufinden. Die unversiegelten Flächen weisen zum Teil starke Verdichtungen auf (Parkplatznutzung).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 8.735 m². Die Flächennutzung im Plangebiet verteilt sich wie folgt (Ergebnis gemäß Vermessung und Vor-Ort-Begehung):

Flächennutzung im Bestand	Flächengröße	Versiegelungsfaktor	Vorhandene Nettoversiegelung
Vollversiegelung (Gebäude, Betonplattenwege)	3.548 m ²	1,00	3.548 m ²
Teilversiegelung (Pflasterwege, Schottersteine)	60 m ²	0,50	30 m ²
Überschüttung (Haufwerke, Baustofflagerung)	115 m ²	0,25	29 m ²
Unversiegelte Bereiche (unbefestigte Wege/Parkplätze, Rasenflächen)	5.012 m ²	0,00	0 m ²
			3.607 m²

Tabelle 2: Flächennutzung im Bestand

Insgesamt ist im Plangebiet eine Nettoversiegelungsfläche von **3.607 m² (40,6 %** des Geltungsbereiches) zu verzeichnen.

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

2.2.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Boden und Fläche

Baubedingt kann es zu einer Verdichtung des Bodens durch Baumaschinen und Baufahrzeuge sowie zu einer temporären Störung des Bodengefüges durch Abgrabun-

gen und Überschüttungen kommen. Während der Bauphase sind die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens zu beachten. Eine erhebliche baubedingte Beeinträchtigung des Bodens ist nicht zu erwarten.

Anlagebedingt wird es zu einer Neuversiegelung von Boden infolge der Planung kommen. Eine einzelflächenscharfe Bilanzierung ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da der Bebauungsplan nicht auf ein konkretes Vorhaben beschränkt ist. Stattdessen wird die Nettoversiegelung des Bestandes der Nettoversiegelung gegenübergestellt, die aufgrund der zulässigen Bebauung anzunehmen ist.

Art der Bodennutzung	GRZ	überbaubare Fläche	Davon teilversiegelt	Anrechenbare Minderung (30 % der Teilversiegelung)	Nettoversiegelung gem. Planung
Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) 8.294 m ²	0,8	6.635 m ²	0 m ²	0 m ²	6.635 m²
Private Verkehrsfläche 442 m ²	(90 % der Fläche überbaubar)	398 m ²	0 m ²	0 m ²	398 m²
8.736 m²		7.033 m²	0 m²	0 m²	7.033 m²

Tabelle 3: Flächenbilanz Nettoversiegelung gem. Planung

Nettoversiegelung im Bestand	3.607 m²
Nettoversiegelung gemäß Planung	7.033 m²
Differenz = Nettoneuversiegelung	+ 3.426 m²

Tabelle 4. Nettoneuversiegelung

Die gemäß Planung anzunehmende zukünftige Nettoversiegelungsfläche wird bei 7.033 m², also 80,5% der Gesamtfläche des Geltungsbereiches, liegen. Damit verbunden ist eine anzunehmende **Nettoneuversiegelung von 3.426 m²**.

Die hier angenommene Vollversiegelung führt zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Ertragsfunktion, Grundwasserneubildung, Filterung von Schadstoffen, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.). Die Neuversiegelung von Böden im Plangebiet stellt einen **erheblichen Eingriff** in das Schutzgut Boden dar. Bei einer Teil-

versiegelung blieben einige Funktionen zumindest teilweise erhalten (z.B. Grundwasserneubildung). Im vorliegenden Fall wird jedoch nicht von einer Teilversiegelung ausgegangen, da bei den anzunehmenden gewerblichen Nutzungen eine Vollversiegelung wahrscheinlicher erscheint bzw. dazu dient, Stoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Im vorliegenden Fall wird ein vorhandener, im Siedlungsbereich liegender und bereits in Teilen versiegelter Wäscherei-Standort erweitert. Ein Neubau an anderer Stelle hätte dem gegenüber sehr wahrscheinlich eine höhere Neuversiegelung zur Folge. Dem Ziel der Bundesregierung wird damit entsprochen.

Für die mit der Planung verbundene Neuversiegelung wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim eine geeignete **Kompensationsmaßnahme** ausgewiesen. Bodenversiegelungen sind gemäß HVE 2009 vorrangig durch **Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1** (also **3.426 m²**) zu kompensieren. Im Geltungsbereich selbst stehen keine Entsiegelungsflächen zur Verfügung.

Betriebsbedingt besteht bei einer Wäscherei ein Beeinträchtigungspotenzial gegenüber dem Boden durch unsachgemäße Handhabung (Transport, Lagerung, Anwendung) von Waschmitteln, Säuren, Laugen, Bleich- und Desinfektionsmittel. Die Vollversiegelung der Betriebsflächen stellt demgegenüber eine Vermeidungsmaßnahme dar.

Art und Menge der erzeugten Abfälle sind im ortsüblichen Rahmen zu erwarten. Die Beseitigung und Verwertung der Abfälle erfolgt über örtliche Entsorgungsunternehmen.

Der Bebauungsplan eröffnet auch alternative Möglichkeiten der gewerblichen Nutzung. Zulässige Betriebe werden unter Punkt 4.1 des Teils II der Begründung aufgelistet. Sollten Betriebe mit geringem Potenzial für Schadstoffeinträge in Boden/Grundwasser genehmigt werden, ist eine Teilversiegelung aus Umweltsicht vorteilhafter (Grundwasserneubildung).

2.3. Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

2.3.1. Bestandssituation

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

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Wasserschutzgebietes.

Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Laut HYK 50 des LBGR wird für das Plangebiet ein oberflächlich 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 Geltungsbereich zudem Lagerungsstörungen (Stauchungsgebiet) zu erwarten.

Das Abwasser wird über die Sammelkanalisation abgeführt. Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserverbands Panke Finow.

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

2.3.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Um einen Eintrag von grundwassergefährdenden Schmier- und Betriebsstoffen während der Bauphase zu verhindern, ist eine Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle geboten.

Durch die anlagebedingte Versiegelung von bisher unversiegelten Böden wird die Grundwasserneubildung verringert. Der hiermit verbundene **Eingriff** steht jedoch in direktem Zusammenhang mit dem Eingriff in den Boden und **kann durch die für den Boden umzusetzenden Maßnahmen kompensiert werden**.

In einer gewerblichen Wäscherei werden Stoffe eingesetzt, die wassergefährdend wirken können (Waschmittel, Säuren, Laugen, Bleich- und Desinfektionsmittel). Es ist dafür Sorge zu tragen, dass diese Stoffe nicht in Boden und Grundwasser gelangen. Eine Versiegelung der Betriebsflächen trägt hierzu bei.

2.4. Schutzgut Biotope

2.4.1. Biotoptypen

Im März 2017 erfolgte eine Begehung des Plangebietes sowie eine Biotoptypenkartierung (eigene Bestandserhebungen) auf Grundlage der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 sowie der Beschreibung der Biotoptypen von 2007. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand in m ²	Größe Bestand in %
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden und Distelfluren	03240	952 m ²	10,9 %
Zierrasen/Scherrasen	05160	4.042 m ²	46,3 %
Sonstige Solitär bäume	07152	Siehe Kapitel 2.4.2	

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand in m ²	Größe Bestand in %
Hecke (Formschnitt)	10273	17 m ²	0,2 %
Teilversiegelter Weg (Pflaster, Schottersteine)	12653	60 m ²	0,7 %
Versiegelter Weg (Betonplatten)	12654	1.529 m ²	17,5 %
Lagerflächen (Haufwerke, Baustoffe)	12740	115 m ²	1,3 %
Gebäudebestand	-	2.020 m ²	23,2 %
Summe:		8.735 m²	100 %

Tabelle 5: Biotoptypen

Das Plangebiet ist als Standort für eine Wäscherei durch gewerbliche Nutzung geprägt. Neben dem Gebäudebestand, der knapp ein Viertel des Geltungsbereiches 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 Geltungsbereiches finden sich im Übergang zur K6005 Biotopelemente mit geringeren anthropogenen Einflüssen. Vorzufinden ist eine Robinien-Baumreihe, die von ausdauernden ruderalen Staudenfluren umgeben ist.

Insgesamt ist dem Plangebiet nur eine **sehr geringe bis geringe Biotopwertigkeit** zuzuweisen. Lediglich die **Baumreihe** im nördlichen Randbereich weist eine **mittlere Schutzwertigkeit** auf.

2.4.2. Baumbestand

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Baumreihe aus Robinien vorzufinden. Ein Teil dieser Bäume ist nach Barnimer Baumschutzverordnung 2014 (BarBaumSchV) geschützt. Unter den Schutz der BarBaumSchV fallen gemäß § 2 Abs. 2 BarBaumSchV Bäume

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (Stammdurchmesser 19 cm), sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen Pinus (Kiefer) oder Larix (Lärche) handelt;
2. mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (Stammdurchmesser 9 cm), sofern es sich um die Bäume der Gattungen Taxus (Eibe), Crataegus (Rotdorn, Weißdorn), Sorbus (Mehlbeere, Eberesche) handelt;
3. mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 dieser Verordnung oder aufgrund anderer Vorschriften handelt. Davon eingeschlossen sind Pflanzungen, die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 4 gepflanzt wurden.



Legende

Kartierung entsprechend Liste der Biototypen Brandenburgs
Stand: 09.03.2011

- 032402** zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden und Distelfleuren mit Gehölzbewuchs (10 - 30 %)
- 05160** Scherrasen
- 07152** sonstige Solitäräume (gemäß Vermessung):
- Robinie 0,80/7,0** nach BarBaumSchV geschützte Solitäräume (Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser)
- Robinie 0,50/6,0** nicht geschützte Solitäräume (Baumart, Stammumfang, Kronendurchmesser)
- 10273** Hecke (Formschnitt)
- 12653** teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)
- 12654** versiegelter Weg (Betonplatten)
- 12740** Lagerflächen (Haufwerke, Materialablagerung)

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Gebäude (Wäscherei, Nebenanlagen, Trafogebäude)

Amt Biesenthal-Barnim

Bebauungsplan "Wäscherei" Gemeinde Rüdnitz

Biotopkarte

Stand: August 2017

1 : 500



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



Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 60 123 - 30
e-mail: info@döllinger-architekten.de
www.döllinger-architekten.de

Gemäß § 3 Abs. 2 BarBaumSchV findet die Verordnung keine Anwendung

1. auf Obstbäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
2. auf abgestorbene Bäume sowie auf Bäume der Gattungen *Salix* (Weide) und *Populus* (Pappel), innerhalb des besiedelten Bereichs.

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen zu vermeiden (§ 4 Abs. 1 BarBaumSchV). Bei einer Fällung von geschützten Bäumen ist ein Antrag auf Ausnahmezulassung an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu richten. Zudem ist gemäß BarBaumSchV für jeden gefälltten geschützten Baum bis zu einem Stammumfang von 125 cm als Kompensation ein Baum der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Bei einem Stammumfang von mehr als 125 cm ist gemäß § 7 Abs. 3 BarBaumSchV für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen. Die Ersatzpflanzung sollte auf dem betroffenen Flurstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, sollte sie im selben Ortsteil bzw. in derselben Gemeinde erfolgen (§ 7 Abs. 2 BarBaumSchV). Als Ersatzpflanzungen können neu zu pflanzende Bäume im Geltungsbereich berücksichtigt werden. In der Biotopkarte zur Begründung sind die nach BarBaumSchV geschützten Bäume rot markiert.

2.4.3. Sonstige Geschützte Biotope

Sonstige geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.4.4. Mögliche Auswirkungen der Planung auf Biotope und Vegetation

Mit der Erweiterung des Wäschereistandes kommt es zu einer dauerhaften versiegelungsbedingten Inanspruchnahme von Biotopen. Dabei handelt es sich überwiegend um sehr geringwertige Scherrasenflächen.

Der überwiegende Teil der ruderalen Staudenfluren im nordwestlichen Randbereich, die potenzielle Bedeutung für Reptilien haben, liegt innerhalb der geplanten Festsetzungsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Es wird davon ausgegangen, dass die Staudenfluren darin erhalten bleiben.

Die am nördlichen Rand stehende Baumreihe liegt ebenfalls innerhalb der Maßnahmenfläche. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung keine Auswirkungen auf diese Bäume hat. Falls es zum Verlust von Bäumen kommen sollte, ist eine zusätzliche Kompensation nach BarBaumSchV zu leisten (s.o.). Bei der Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird lediglich ein geschützter Baum berücksichtigt, der sich außerhalb der genannten Maßnahmenfläche befindet (Linde in der Nähe der Bestandsgebäude).

Die Inanspruchnahme der Biotoptypen versiegelter Weg, teilversiegelter Weg, Lagerflächen und von Gebäudeflächen stellt in Bezug auf das Schutzgut keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Inanspruchnahme des Biotoptyps Zierrasen/Scherrasen wird im vorliegenden Fall als nicht erheblicher Eingriff gewertet, da

der Biotopwert aufgrund der intensiven Nutzung (häufige Mahd, Befahrung etc.) sehr gering ist.

Der für das Schutzgut erforderliche Kompensationsumfang (zusätzlich zur Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden, s.o.) wird hier gemäß des Barnimer Modells für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs (Landkreis Barnim 2010) quantifiziert. Es werden die potenziellen Kosten für die jeweils naheliegendste Maßnahme angerechnet. Die angegebenen Werte in € dienen der Umrechnung in verschiedene mögliche Maßnahmen, sie stellen keine aktuellen Kosten dar.

Vom Eingriff betroffener Biotoptyp (Code)	Größe / Anzahl	h betroffener Anteil gem. GRZ / Bebaubarkeit	betroffener Flächenanteil / Stk	naheliegende Kompensationsmaßnahme gem. Barnimer Modell	Kostenäquivalent pro Stk./Fläche in €	Kompensationsbedarf in Kostenäquivalenten (€)
zwei- und mehrjährige ruderaler Stauden und Distelfluren (03240)	916 m ² im GE	davon außerhalb der Maßnahmenfläche: 72 m ²	72 m ²			
	36 m ² in Verkehrsfläche	0,9 (Verkehrsfläche)	32 m ²			
			Summe: 104 m ²	Nr. 2.4.1.2 Herrichten einer artenreichen Kräuterwiese	2,30 / m ²	239
Solitärbäume (07102)	1 Stk		1 Stk	Nr. 2.1.5.2, Baumpflanzung	250	250
Hecke - Formschnitt (10273)	17 m ²	0,8 (Gewerbegebiet)	14 m ²	Nr. 2.2.3.2, Pflanzung mehrreihige Hecke	7,50 / m ²	98
Summe						587

Tabelle 6: Kompensationsbedarf

Es ergibt sich ein schutzgutbezogener Kompensationsbedarf von 587 € Kostenäquivalenten. Die gewählte Maßnahme soll eine Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erbringen. Der Kompensationsbedarf kann z.B. gedeckt werden durch:

Nr. der Kostentabelle des Barnimer Modells	Maßnahme	Konkretisierung	Kostenäquivalent Einzelpreis	Erforderliche Menge	Anrechenbares Kostenäquivalent
Nr. 2.1.9.2	Pflanzung von Obstbäumen	Hoch-/Halbstamm, Stammumfang 10-14 cm., mit Drahtballierung, mit Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 3 Jahre	300€/Stk	2 Stk	600
Summe					600
ALTERNATIV					
Nr. 2.2.3.2	Pflanzung einer mehrreihigen Hecke	Sträucher 4TR, h=70-100 cm, Pflanzabstand 1x1m, incl. Zäunung, heimische Sträucher, mit F-E-Pflege 3 Jahre	7,50€/m ²	80 m² (z.B. 27 m x 3 m)	600
Summe					600

Tabelle 7: Kostenbilanzierung zum Kompensationsbedarf

Innerhalb des Plangebietes stehen voraussichtlich keine geeigneten Pflanzflächen zur Verfügung. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind keine Pflanzungen angebracht, da Pflanzungen dem Ziel entgegenstehen würden, einen für Reptilien geeigneten Lebensraum zu erhalten.

2.5. Schutzgut Fauna und Lebensräume

2.5.1. Grundlagen

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen 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). Verstöße gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Das Plangebiet ist durch die baulichen Anlagen der vorhandenen Wäscherei, durch Betonplattenwege und durch Scherrasenflächen geprägt, welche in Teilbereichen als Parkplatz genutzt werden. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine Baumreihe aus Robinien mittleren Alters, die von ruderalen Staudenfluren umgeben ist. Aufgrund der bestehenden Lebensraumsituation wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt, dass im Plangebiet eine Kartierung von Brutvögel und Reptilien (Nebenbeobachtung) durchgeführt wird. 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 beruhen auf dem Endbericht des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Grewe.

2.5.2. Brutvögel

Bestandsdarstellung

Im Plangebiet sind nach Beendigung der Begehungen insgesamt 18 Vogelarten nachgewiesen worden. Davon nutzen allerdings nur 3 Arten das Gelände zur Reproduktion. Das Plangebiet mit offenen Grünflächen, dem Gebäudebestand und der

Baumreihe am Nordrand, bietet Habitate sowohl für boden-, gebäude- und baumbrütende Vogelarten. Die Vögel der Wälder sind mit zwei Arten, die Arten des menschlichen Siedlungsraums mit einer Art vertreten.

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, außerhalb des zu bebauenden Bereichs. Die Baumreihe soll weiterhin bestehen bleiben und bleibt von der Baumaßnahme voraussichtlich weitgehend unberührt.

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. Dieses Gebäude soll weiterhin bestehen bleiben.

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.

Eine Übersicht zu den erfassten Vogelarten im Plangebiet geben die nachfolgende Tabelle und Abbildung.

Deutsch	Artnamen		Anzahl der Brutpaare im Geltungsbereich	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	V SchRL Anhang I
	Wissenschaftlich							
Brutvögel im Plangebiet								
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>		1	Ba	A 04 – E 08	*	*	-
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>		1	Ba	M 04 – M 09	*	*	-
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>		1	Gb, N	M 03 – A 09	*	*	-
Nahrungsgäste								
Amsel	<i>Turdus merula</i>					*	*	-
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>					*	*	-
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>					*	*	-
Elster	<i>Pica pica</i>					*	*	-

Artnamen		Anzahl der Brutpaare im Geltungsbereich	Bruthabitat	Brutzeit	RL D	RL BB	V SchRL Anhang I
Deutsch	Wissenschaftlich						
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>				V	V	-
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				*	*	-
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>				V	*	-
Kohlmeise	<i>Parus major</i>				*	*	-
Mauersegler	<i>Apus apus</i>				*	*	-
Mehl- schwalbe	<i>Delichon urbicum</i>				3	*	-
Mönchsgras- mücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				*	*	-
Nebelkrähe	<i>Corvus corone cornix</i>				*	*	-
Rauch- schwalbe	<i>Hirundo rustica</i>				3	3	-
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>				*	*	-
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>				3	*	-

Boden-, Baum-, Busch-, Gebäude-, Höhlen-, Nischenbrüter

Brutzeiten nach ABBO (2001)

RLD: Rote Liste Deutschland (2007)

RLBB: Rote Liste Brandenburg (2008)

0: ausgestorben; 1: vom Aussterben bedroht; 2: stark gefährdet; 3: gefährdet;
R: extrem selten; V: Art der Vorwarnliste, *: ungefährdet

V SchRL Anhang I: Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten)

Tabelle 8: Im Plangebiet erfasste Vogelarten (Grewé, 2017)

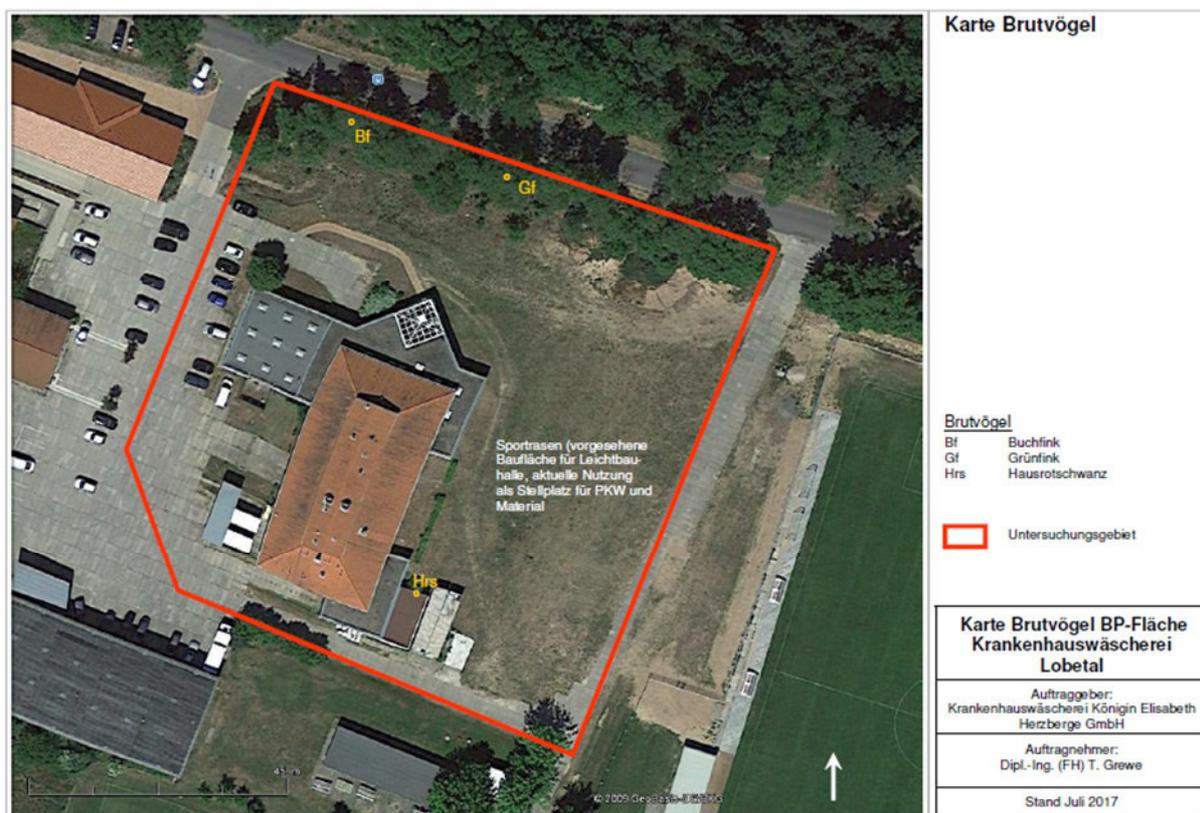


Abbildung 4: Brutvögel im Plangebiet (Grewe, 2017)

Artenschutzfachliche Beurteilung

Grundsätzlich ist zu beachten, dass das Artenschutzrecht nicht die Lebensräume schützt, sondern trotz des Populationsbezugs in § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG eindeutig auf den individuellen Schutz abhebt und hierfür lediglich den Erhalt und die Funktionsfähigkeit der jeweiligen Wohn- und Zufluchtsstätte einfordert. Bruthabitate von Vogelarten, deren Brutstätten, wie bei Buchfink, Amsel und Nachtigall jährlich neu angelegt werden müssen, unterliegen nach der Brutsaison nicht mehr dem Schutz des § 44 BNatSchG. Dass das Vorkommen geschützter Singvögel den Einfluss des Artenschutzrechts dennoch nicht allein darauf beschränkt, Eingriffe auf einen Zeitpunkt nach Abschluss der Jungenaufzucht zu verschieben, begründet sich in der Annahme, dass das engere Umfeld eines Bruthabitats auch als individuelle Ruhestätte adulter Individuen fungiert, was von Art zu Art allerdings stark differiert. Je enger die Bindung einer Vogelart an eine fest umrissene Habitatstruktur, desto eher ist für diese im Eingriffsfall auch ein Verlust ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG anzunehmen.

Alle 18 im Plangebiet nachgewiesenen Brut- oder Gastvögel gelten als besonders oder streng geschützt, wobei der unterschiedliche Schutzstatus im Rahmen von Eingriffsplanungen nur dann relevant ist, wenn gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG die Gefahr einer erheblichen Störung streng geschützter Arten während der Fortpflan-

zungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit besteht. Artenschutzrechtlich wären alle nachgewiesenen Vogelarten betroffen, wenn ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von der Planung gefährdet würden. Dies ist für die nachgewiesenen Gastvögel bzw. Nahrungsgäste aber durchweg auszuschließen, zumal sie im von der Planung erfassten Gebiet keine Mangelfaktoren vorfinden, an die sie funktional eng gebunden wären.

Von den drei Brutvogelarten sind alle in Brandenburg und deutschlandweit häufig bis sehr häufig, ungefährdet und besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Wenn es zu Störungen durch den Baubetrieb, kommt, der sich bis in die Brutperiode erstreckt, finden Sie in der Umgebung, im Siedlungsrandbereich von Lobetal aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Maßnahmen zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden Brutvögel werden in II Begründung Kapitel 4.6 der Begründung ausgeführt. 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. Die Brutvogelarten im Plangebiet fallen somit unter die Legalausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG.

2.5.3. Reptilien

Bestandsdarstellung

Im Rahmen der Begehungen konnten keinerlei Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Die offene, sehr strukturarme Fläche im östlichen Bereich des Plangebiets, welche für die Bebauung vorgesehen ist, 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 Nordwesten des Geltungsbereiches 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.

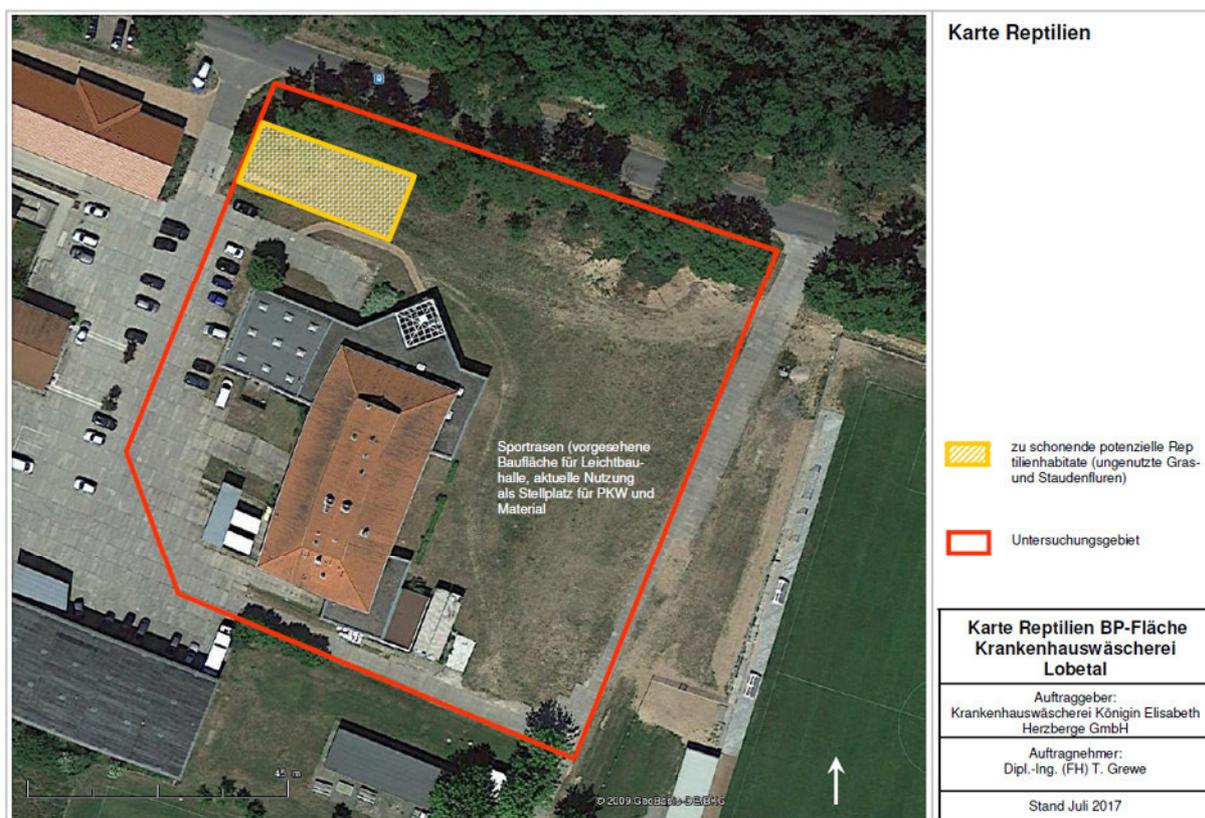


Abbildung 5: potentielle Reptilienhabitate im Plangebiet (Grewe, 2017)

Artenschutzfachliche Beurteilung

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von maßgeblichen Habitatbestandteilen für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Es sind lediglich kleinflächig potentielle Reptilienhabitate vorhanden (s.o.), welche allerdings voraussichtlich von der Baumaßnahme nicht berührt werden. Diese sind vorsorglich von einer Nutzung durch Baufahrzeuge etc. während der Baumaßnahme auszunehmen.

2.6. Schutzgut Klima/Lufthygiene

2.6.1. Bestandssituation

Das Plangebiet 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 Geltungsbereiches 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 Plangebiet und die angrenzenden Siedlungsbereiche aus.

Der Geltungsbereich 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 Geltungsbereich.

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

2.6.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch erhöhte Emissionen gas- und partikelförmiger Luftschadstoffe sowie Lärm und Erschütterungen zu erwarten. Eine erhebliche Verschlechterung des Schutzguts ist damit aufgrund der zeitlichen Befristung der Bauarbeiten jedoch nicht verbunden.

Durch die Planung kommt es zu einer Erweiterung des Wäschereistandes. Die zusätzliche Versiegelung führt zu einem Aufheizen von bodennahen Luftschichten. Durch die bisherige Nutzung besteht allerdings eine Vorbelastung. Außerdem liegt der Standort am Ortsrand und ist von kühlenden Vegetationsstrukturen umgeben. Daher wird angenommen, dass die zusätzliche Versiegelung keinen wesentlichen Einfluss auf das Lokalklima Lobetals haben wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die (aufgrund des Eingriffs in Boden und Biotope erforderlichen) Kompensationsmaßnahmen positive klimatische Wirkungen haben (Entsiegelungen/Pflanzungen).

Betriebsbedingt entstehende CO₂-Emissionen sollten in Hinblick auf den Schutz des Globalklimas möglichst minimiert werden. Potenziale liegen bei Wäschereien z.B. Wärmerückgewinnung und im Abwasserrecycling (Informationen siehe Deutscher Textilreinigungs-Verband e.V. 2017). Es ist keine erhöhte Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

Insgesamt werden **keine** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima prognostiziert, also kein schutzgutbezogener Eingriff in Natur und Landschaft.

2.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

2.7.1. Bestandssituation

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

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem Lobetaler Siedlungsbereich, Wald- und Offenlandflächen. Der Geltungsbereich 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 nach Westen hin sehr weitläufig. Im Süden finden sich im Anschluss an das Siedlungsgebiet großflächige Ackerschläge sowie ein Windpark.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch die gewerbliche Nutzung als Wäschereistandort geprägt. Optisch dominiert der Wäschereikomplex, dessen Gebäudebestand knapp ein Viertel des Plangebietes umfasst. Das Umfeld ist von Scherrasenflächen und Betonplattenwegen geprägt. Gehölze (Robinienbaumreihe) finden sich lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

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

2.7.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Ortsbild

Baubedingt sind aufgrund der Baustelleneinrichtung und des Baubetriebs temporäre Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht auszuschließen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen sind diese jedoch nicht als nachhaltig oder erheblich anzusehen.

Mit der geplanten Erweiterung des Wäschereistandorts geht eine vergrößerte Ortsbildwirkung der Wäscherei einher. Die Erweiterung ist jedoch auf der siedlungsabgewandten östlichen Seite vorgesehen. Die Waldflächen im Norden sowie die Werkstätten und Verwaltungsbauten der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal im Westen schirmen den Standort zusätzlich ab. Aufgrund der östlichen Randlage und der bereits vorhandenen anthropogenen Vorbelastungen des Standorts, ist die Wäscherei-Erweiterung in Bezug auf das Ortsbild als nicht signifikant einzustufen, so dass eine Erheblichkeit **nicht** zu erwarten ist.

2.8. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

2.8.1. Bestandssituation / Vorbelastungen

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 Geltungsbereich abgeschirmt.

Südwestlich liegt im Abstand von ca. 80 m ein Sozialgebäude mit Beschäftigungs- und Werkstatträumen der Behindertenwerkstatt Lobetal. Westlich liegen Büro- und

Werkstatträume sowie ein Second-Hand-Laden, im weiteren Umfeld befinden sich weitere soziale und gesundheitliche Einrichtungen.

Durch den Wäschereibetrieb sind im Plangebiet bereits Emissionsvorbelastungen (Lärm, Dämpfe, Gerüche etc.) zu verzeichnen. Für den Lieferverkehr werden eher kleine 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.

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

2.8.2. Mögliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit stehen teilweise in engem Zusammenhang mit anderen Schutzgütern und werden in den jeweiligen Kapiteln beschrieben. Die Eingriffsregelung betrachtet Natur und Landschaft generell als Grundlage für das Leben und die Gesundheit des Menschen. An dieser Stelle sind daher nur solche Auswirkungen zu beleuchten, die nicht bereits im Zusammenhang mit anderen Schutzgütern betrachtet werden.

Während der Bauphase besteht eine erhöhte Lärm- und Emissionsbelastung durch Baufahrzeuge und -maschinen. Die Bauzeit ist jedoch tageszeitlich sowie auf einen temporären Bauzeitraum begrenzt, so dass keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Die geplante Erweiterung des Wäschereigeländes fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Struktur der vorhandenen bzw. umgebenden gewerblichen und sozialen Einrichtungen (Wäscherei, Werkstätten, Verwaltungsgebäude etc.) ein. Bei der geplanten Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes sind schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt worden (allgemeines Wohngebiet, einzelne Wohnhäuser, Mindestabstand ca. 100 m). Die Abstandsliste für das eingeschränkte Gewerbegebiet deckt alle Aspekte des Immissionsschutzes ab, da sie an der jeweiligen Nutzung mit ihren typischen Emissionen jeder Art (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) anknüpft. Bei Einhaltung der in der Abstandsliste 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.

Für die Pausenerholung sollten bei der Gestaltung des Betriebsgeländes entsprechende Außenbereiche mit guter Aufenthaltsqualität eingerichtet werden.

Mit der beabsichtigten Erweiterung der Wäscherei geht die Schaffung von voraussichtlich 15 - 25 Arbeitsplätzen mit Mitarbeitern aus der Region einher.

Für Beschäftigte von Wäschereien gehen Risiken für die Gesundheit vom Umgang mit Maschinen und Reinigungschemikalien sowie ggf. infektiöser Wäsche (Krankenhauswäscherei) aus. Im Bebauungsplan besteht hierzu allerdings kein Regelungsbedarf (ggf. im Baugenehmigungsverfahren). Spezifische Empfehlungen zum Arbeits-

schutz bietet z.B. die Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (s. BGETEM 2017).

Für den Lieferverkehr ist eine Aufstockung auf Fahrzeuge mit einer maximalen Zuladung von 2,5 auf 4,5 Tonnen vorgesehen. Die geplante Zufahrt zum Erweiterungsbau bindet direkt an die K 6005 an. Aufgrund der Sackgassenlage wird der Verkehr über die K 6005 zum Großteil nach Osten in Richtung B2 abgeleitet. Zudem wird durch die Beschränkung auf 4,5 Tonnen Zuladung gewährleistet, dass der Lieferverkehr ohne Schwerlasttransporter erfolgt. Die Anlieferungszone soll ausschließlich nördlich ausgerichtet sein, um unnötige Verkehre und Geräusentwicklungen zu vermeiden.

Eine wahrnehmbare Erhöhung des Siedlungsverkehrs innerhalb Lobetals sowie eine signifikante Zunahme an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung werden mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

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

2.9. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Rüdnitz, Flur 7. Im Plangebiet sowie im näheren Umfeld befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Kultur- und Sachgüter. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich rund 430 m nordwestlich des Geltungsbereiches (siehe Abbildung).

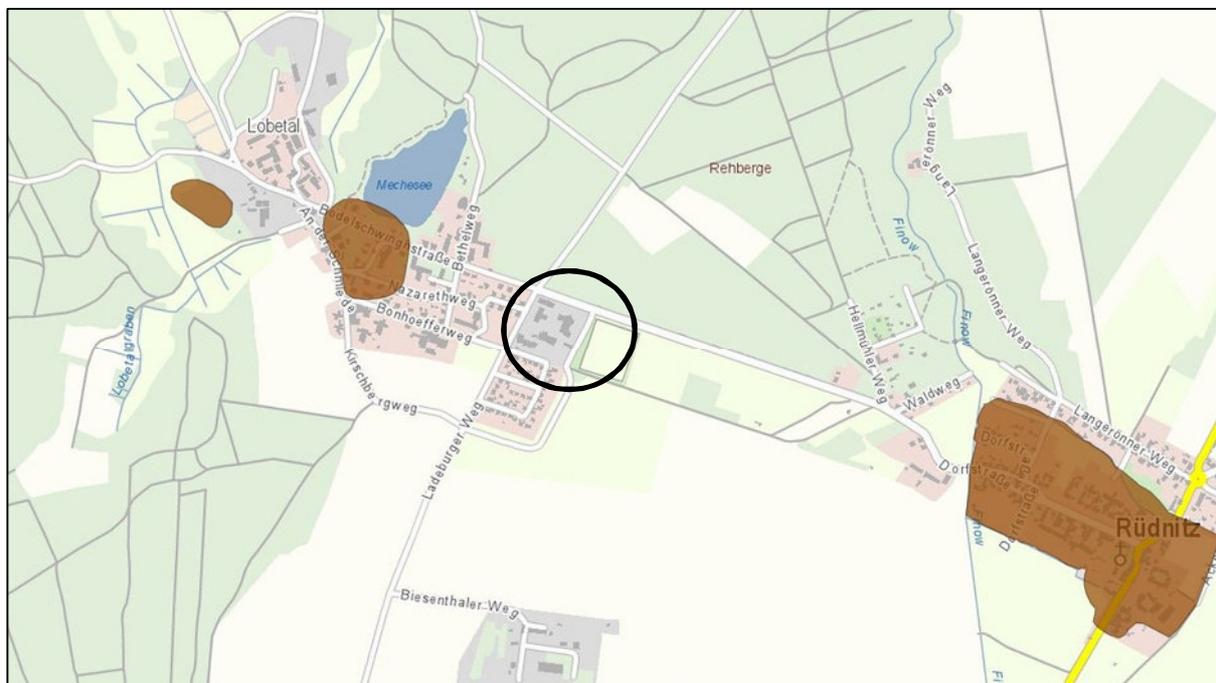


Abbildung 6: Bodendenkmale im Umfeld des Geltungsbereiches (BLDAM, 2017)

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

2.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe i BauGB die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis d) BauGB zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Für das Plangebiet sind bspw. die Wechselwirkungen zwischen Mensch/menschlicher Gesundheit und Klima/Luft (Einfluss der Wäscherei) zu nennen.

Es sind keine Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG zu erkennen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, das FFH-Gebiet „Biesenthaler Becken Erweiterung“ (DE 3247-302), befindet sich in seiner kürzesten Entfernung rund 850 m nördlich des Geltungsbereiches und liegt somit deutlich außerhalb des 300 m Prüfradius.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

3. PLANUNGALTERNATIVEN, KUMULIERUNG, SCHWERE UNFÄLLE

3.1. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Auswirkungen bei Nicht-Durchführung der Planung, der sogenannten „Nullvariante“ werden überschlägig prognostiziert, um eine Referenz für die Beurteilung der Auswirkungen bei Durchführung der Planung zu erhalten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet – auch ohne die geplante Standorterweiterung – weiterhin als Wäscherei genutzt werden. Damit gehen be-

reits im jetzigen Zustand Emissionsbelastungen in Form von Lärm, Dämpfen und Gerüchen etc. einher. Es käme zu keiner zusätzlichen Versiegelung der überwiegend mit Scherrasen bestandenen Freiflächen. Die Robinienbaumreihe sowie die Ruderal-, Gras- und Staudenfluren blieben unverändert erhalten.

Auf der anderen Seite müsste die Nachfrage nach erweiterten Kapazitäten des Wäschereibetriebes sehr wahrscheinlich an anderer Stelle gedeckt werden, wobei deutlich negativere Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten wären, als bei dem bereits vorhandenen Standort.

3.2. **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach Anlage 1 BauGB sind im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Eine im Verlauf der Planung betrachtete anderweitige Planungsmöglichkeit bestand nicht, da sich der Geltungsbereich 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 Geltungsbereiches war nicht möglich, da die umliegenden Flächen bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen. Der Geltungsbereich 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.

3.3. **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es sind derzeit keine in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bekannt. Eine Erweiterung des südlich gelegenen Windparks, welche zu einer Kumulierungswirkung mit der vorliegenden Planung führen könnte, ist aufgrund der zwischen Wäscherei und Windpark gelegenen Wohnbebauung und den damit verbundenen Abstandskriterien für Windräder auszuschließen. Es sind **keine** kumulativen Wirkungen mit anderen Planungen zu verzeichnen.

3.4. **Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen**

Mit der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j

BauGB unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d Buchstaben a bis d.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich bereits ein Wäschereibetrieb, von dem ein geringes Potenzial für Störfälle ausgeht. Durch das Ingenieurbüro B. Lange liegt eine „Machbarkeitsstudie für einen Erweiterungsbau einer Betriebsstätte hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes im Bauvorhaben: Hallenneubau der Wäscherei Lobetal In 16321 Bernau, OT Lobetal“ vom 25.06.2014 vor. Die brandschutztechnische Untersuchung beinhaltet u.a. den notwendigen Abstand der Gebäude sowie die brandschutztechnische Ertüchtigung am vorhandenen Gebäude. In dem Gutachten wurde folgende Schlussbetrachtung dargestellt:

Grundsätzlich ist die Aufstellung der geplanten Halle machbar. Die Anforderungen an tragende und aussteifende Bauteile sind dabei zu erfüllen. Die erforderlichen Feuerwiderstandsklassen der Bauteile und Baustoffe müssen vom Hersteller nachgewiesen werden.

Der Abstand zum Bestandsgebäude von 2,50 m kann unter Beachtung der Ertüchtigungsmaßnahmen am Bestandsgebäude beibehalten werden. Besser wäre ein Abstand von 3,00 m, wenn man eine Befahrbarkeit des Hofes in Betracht ziehen will. Dies wäre für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge notwendig sowie auch für Bau- und Reparaturmaßnahmen dienlich.

In den Arbeitsbereichen sind jeweils zwei Ausgänge vorhanden. Unter Beachtung und Einhaltung der Anforderungen an Rettungswege (Breite und Länge) sind die Bedingungen einer Selbstrettung im Brandfall gegeben. Die Flucht- und Rettungswege sind, unabhängig von Flucht- und Rettungswegpläne, in allen Arbeitsbereichen sichtbar anzulegen.

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet (Stellungnahme des SB Brand- und Katastrophenschutz/Ordnung des Amtes Biesenthal-Barnim).

Da in Großwäschereien wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden, sind Unfälle denkbar, die das Grundwasser beeinträchtigen können. Die Versiegelung von Betriebsflächen kann dem entgegenwirken. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. „Schwere Unfälle oder Katastrophen“ werden nicht befürchtet.

Die Wahrscheinlichkeit von schweren Unfällen oder Katastrophen wird unter Berücksichtigung der Vorgaben zum Brandschutz als **gering** eingeschätzt.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Maßnahme V1

Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß der einschlägigen Vorschriften zu gewährleisten (u.a. getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden, Vorratshaltung an Ölbindemitteln auf der Baustelle).

Maßnahme V2

Während der Bautätigkeiten sind Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase), Geräuschen, Staub etc. so weit wie möglich zu reduzieren.

Maßnahme V3

Betriebsflächen, auf denen mit wassergefährdenden Substanzen gearbeitet wird, sollten versiegelt werden. Wenn keine Gefahr für Boden und Grundwasser besteht, können Wege, Stellplätze und Zufahrten wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden.

Maßnahme V4

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind die Baufeldfreimachung und die Durchführung von Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.- 28.02. eines Jahres durchzuführen.

Maßnahme V5

Sind Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode der nachgewiesenen Brutvögel erforderlich, so ist der Baubetrieb vor dem 15. März aufzunehmen und kontinuierlich fortzuführen, um einen Beginn von Bruten im Baustellenbereich zu vermeiden.

Die Brutzeit der nachgewiesenen Arten umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 15. September eines Jahres. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

Maßnahme V6

Dem Hausrotschwanz, welcher derzeit im unmittelbaren Baustellenrandbereich in einem Gebäudehabitat brütet, sind auch zukünftig – innerhalb der Bauphase und darüber hinaus – störungsarme Bruthabitate zu bieten.

Dazu sind vor dem 28. Februar des Jahres, in dem die Bauarbeiten beginnen, zwei dauerhaft haltbare Halbhöhlenkästen an geeigneter, störungsarmer Stelle an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Es werden Nisthilfen aus Holzbeton, bspw. von den Firmen Schwegler oder Hasselfeldt, empfohlen. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an geeigneten Gebäuden oder Bäumen im Westbereich des Plangebiets zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen.

Maßnahme V7

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein für Reptilien geeigneter Lebensraum zu erhalten. Bebauung, Befahrung sowie Ablagerung sind unzulässig.

Das Befahren der Fläche mit PKW und Baufahrzeugen sowie Ablagerung von Baumaterialien etc. sind zu vermeiden. Die Fläche ist dazu innerhalb der Bauzeit mit einem Absperrband (Flutterband) abzugrenzen.

Um die Gras- und Staudenfluren zu erhalten, sollte eine Mahd im Oktober erfolgen. Eine Nutzungsintensivierung ist zu vermeiden.

Die innerhalb der Maßnahmenfläche befindlichen ungenutzten Gras- und Staudenfluren bieten gute Habitatstrukturen für Reptilien (z.B. Blindschleiche). Die Maßnahmenfläche soll als potenzieller Lebensraum für Reptilien erhalten werden. Durch den Schutz der in der Fläche vorkommenden Vegetationsstrukturen (Gras- und Staudenfluren, Baumreihe) kann auch der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden. Anderenfalls würde sich ein deutlich höherer Ausgleichsbedarf ergeben.

4.2. Kompensationsmaßnahmen

Die Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

4.3. Bilanztafel Eingriffe / Ausgleich

Die tabellarische Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1. 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 März 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.

5.2. **Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

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. Hierzu wird ein Monitoring in mehreren Phasen durchgeführt. Die Bestimmung der zu überwachenden Umweltauswirkungen liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Bestehende Kontrollmechanismen können genutzt werden.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind bspw. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht als erheblich angesehen wurden oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen.

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung verbleibt jedoch bei der Gemeinde. Die gesetzliche Regelung des § 4c BauGB enthält die grundsätzliche Entscheidung, dass die Gemeinden zur Überwachungsbehörde bestimmt werden, da sie als Träger der kommunalen Planungshoheit die zu überwachenden Pläne aufgestellt haben.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitorings beeinflusst die Feststellung von unvorhergesehenen Umweltauswirkungen. Die Durchführung des Monitoring bereits in einem frühen Stadium der Planrealisierung ermöglicht ein effektiveres erforderliches Eingreifen als ein Wirksamwerden nach Abschluss der Realisierungsphase. Als Überwachungsphasen und zentrale Ansatzpunkte für das Monitoring werden empfohlen:

1. Monitoringphase:

Vor Baubeginn.

2. Monitoringphase:

Hauptüberwachung während der Vorhabenrealisierung: Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans.

3. Monitoringphase:

Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind.

5.3. **Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts erfolgt im weiteren Verfahren.

5.4. **Quellen zum Umweltbericht**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

BGETEM (Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse) 2017: Wäscherei. Informationen für Wäschereibetriebe. Im Internet unter: <https://www.bgetem.de/arbeitsicherheit-gesundheitsschutz/brancheninformationen1/textil-und-mode/waescherei>.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

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]).

Deutscher Textilreinigungs-Verband e.V. 2017: Brancheninitiative Energie. Im Internet unter: <http://www.brancheninitiative-energie.de>

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 Brandschutzes 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.

Landkreis Barnim (2010): Handlungsanleitung Barnimer Modell für die Eingriffsbewertung und die Ableitung des Kompensationsumfangs (BM), Stand 2010.

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

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.

Wasser- und Abwasserverband „Panke/Finow“ 2017: Gebietskarte. Im Internet unter: <https://www.wav-panke-finow.org/der-verband/unsere-mitglieder-gebietskarte/>