

Gemeinde Rüdnitz, Amt Biesenthal-Barnim

**Übersicht zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

der Gemeinde Rüdnitz, Amt Biesenthal-Barnim

zum Bebauungsplan „Wäscherei“

VORENTWURF Planstand: Oktober 2017

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind mit Anschreiben vom 14.11.2017 insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Fristende zum 15.12.2017 beteiligt worden.

Eingegangen sind insgesamt **18** Stellungnahmen von Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Offenlage des Vorentwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Zeit vom 02.01.2018 bis 06.02.2018 in der Bauverwaltung des Amtes Biesenthal-Barnim, Haus 2, Plottkeallee 5 in 16359 Biesenthal während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht statt.

Es sind **keine** Bürgerstellungnahmen zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingegangen.

Die nachstehende Auswertungstabelle führt die wesentlichen Inhalte und deren Umgang in der weiteren Planung auf.

Hinweise:

Das Auswertungsmaterial muss Einwenderschreiben nicht vollständig im Originaltext wiedergeben („Arbeitshilfe Bebauungsplanung“ des Ministeriums für Infrastruktur vom November 2014). Die Wiedergabe der Stellungnahmen wurde auf die relevanten Argumente reduziert, um den Gemeindevertretern ein kurz gefasstes Abwägungsmaterial zur Entscheidung vorzulegen. Die Originalstellungnahmen können in der Amtsverwaltung des Amtes Biesenthal-Barnim, Plottkeallee 5, FB Bürgerservice, eingesehen werden.

Auswertungstabelle

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat - GL 5 Müllroser Chaussee 50 16236 Frankfurt / O.	01.12.17	Die Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die geplante Erweiterungsfläche schließt an die im Siedlungsgebiet des Bernauer Ortsteils Lobetal liegende Gewerbefläche an, womit die Planung dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht. Der LEP B-B enthält für die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen keine weiteren Festlegungen bzw. Begrenzungen und gibt damit der gewerblichen Entwicklung den erforderlichen Spielraum. Die Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.
2	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark- Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	24.11.17	Es bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden redaktionell in die Begründung aufgenommen.
3	Landkreis Barnim Strukturentwicklungsamt Am Markt 1 16225 Eberswalde	09.01.18	<u>Keine Hinweise und Anregungen</u> Aus der Sicht der unteren Bauaufsichtsbehörde, der unteren Denkmalschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde, der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der unteren Bodenschutzbehörde, der öffentlich-rechtlichen Entsorgung, der unteren Jagd- und Fischerei- behörde, des SG Bevölkerungsschutz, der unteren Straßenverkehrsbehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben. <u>Überfachliche Betrachtung des Vorhabens</u> Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
			<p>bezweckt eine Erweiterung des bereits bestehenden Wäschereibetriebes. Die rechtskräftige Darstellung im FNP ist eine Mischbaufläche, die nun als gewerbliche Baufläche dargestellt und im anschließenden Bebauungsplanverfahren als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Die weitere Ausnutzung des vorhandenen Standortes wird aus der Sicht des Landkreises Barnim befürwortet.</p> <p>Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.</p> <p>Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.</p>	
4	Landesamt für Umwelt PF 601061 14410 Potsdam	11.12.17	<p><u>Belang Immissionsschutz</u> Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage: §§ 3,50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Darstellung einer gemischten Baufläche, die als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll. Das LfU wurde bereits im Parallelverfahren zum Vorentwurf des verbindlichen Bauleitplanes zur Stellungnahme aufgefordert. Das LfU verweist hiermit auf die Äußerungen und fachlichen Informationen der Stellungname zum verbindlichen Bauleitplan.</p> <p><u>Belang Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die fachlichen Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
5	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4 – 5 15806 Zossen	30.11.17	Keine Betroffenheit durch die Planung	Kenntnisnahme.
6	Landesbetrieb Straßenwesen NL Ost Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	11.12.17	Der aufgestellte BP dient der Schaffung des Planrechtes für die Erweiterung des bestehenden Wäschereibetriebes, sowie eines Gebietes zur gewerblichen Nutzung. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Lobetal und gehört zur Gemeinde Rüdnitz. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei bestehende Zufahrten die unmittelbar an die Kreisstraße K 6005 - Dorfstraße - anschließen. Im Geltungsbereich des BP „Wäscherei“ bestehen keine flächenrelevanten Planungsabsichten des Landesbetriebes Straßenwesen. Es werden keine Belange der Straßenbauverwaltung berührt. Dem Vorentwurf des BP wird zugestimmt.	Kenntnisnahme.
7	Landesbetrieb Forst- Brandenburg Oberförsterei Eberswalde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	<i>Es erfolgte keine Beteiligung wegen Nichtbetroffenheit.</i>		
8	Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	07.12.17	Gegen die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
9	DB Service Immobilien GmbH Liegenschaftsmanagement Caroline-Michaelis-Str. 5-11 10115 Berlin	19.12.17	Durch das Vorhaben werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Es sind daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme.
10	GDMcom GmbH Maximilianallee 4 04129 Leipzig	29.11.17	Das Vorhaben berührt keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen von GDMcom, ONTRAS GmbH und VGS GmbH. Es bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben.	Kenntnisnahme.
11	WAV „Panke-Finow“ Geschäftsbesorger Stadtwerke Bernau GmbH Breitscheidstraße 45 16321 Bernau	21.12.17	<p><u>Stadtwerke Bernau</u> Strom, Gas, Fernwärme: Im geplanten Baugebiet befinden sich keine Stromversorgungsanlagen, Gasversorgungsleitungen und Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Bernau GmbH. Gegen das geplante Bauvorhaben bestehen keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bernau GmbH sind ebenfalls Kabelanlagen der EDIS.AG sowie Gasleitungen der ONTRAS Gastransport GmbH und der EWE Netz GmbH vorhanden, die ausschließlich von diesen Gesellschaften betrieben werden.</p> <p><u>WAV Panke/Finow</u> Trinkwasser, Niederschlagswasser: Gegen den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Schmutzwasser: Gegen den Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Im Zuge der Prüfung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
			<p>(s.a. Teil A Planzeichnung) ist aufgefallen, dass durch die in 2017 erfolgte Erweiterung des Wäschereigebäudes auf der Westseite eine Überbauung des im B-Plan-gebiet verlaufenden SW-Freigefällekanals DN 200 GGG sowie vermutlich des SW-Gebäudeanschlusses bzw. Grundstücksanschlusses DN 200 GGG erfolgte. Ggf. ist hier die Umverlegung der SW-Entsorgungsleitungen notwendig. Die Kosten der Umverlegung trägt der Verursacher der Überbauung.</p> <p>Sonstiges: Die vorhandenen Leitungen sind während der Bautätigkeiten zu schützen. Besonders ist auf die Mindestdeckung zu achten. Alle vorhandenen Schieber- und Hydrantenkappen bzw. Schachtdeckel sind während der Bauphase zu sichern und nach Abschluss auf das neue Straßenniveau zu bringen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut und nur mit sicherem Abstand gequert werden. Tiefhauarbeiten im Schutzstreifenbereich sind ausschließlich in Handschachtung durchzuführen! Dies gilt insbesondere bei schleifender Kreuzung oder Verlegung entlang der Leitung. Bei der weiteren Planung und Bauausführung sind die Forderungen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsanlagen des WAV sowie deren Baurichtlinien einzuhalten. Bei Planungsänderung ist eine Wiedervorlage erforderlich.</p>	
12	GASCADE Gastransport GmbH Abt. GNL Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	21.11.17	<p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind Anlagen von GASCADE GmbH, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co.KG nicht betroffen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
13	E.ON e.dis AG Zum Erlenbruch 8 15366 Neuenhagen	/	/	/
14	EWE Netz GmbH Bahnhofstraße 115 16359 Biesenthal	/	/	/
15	Deutsche Telekom Technik GmbH Grüner Weg 45 16359 Biesenthal	13.12.17	<p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus dem der Stellungnahme beigefügten Plan ersichtlich wird. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist derzeit nicht geplant. Das Plangebiet ist bereits mit Telekommunikationslinien der Telekom versorgt. Der Bestand und Betrieb muss weiterhin gewährleistet bleiben. Aufwendungen der Telekom bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sollen möglichst vermieden werden.</p> <p>Es wird darum gebeten, die Baumaßnahme so mit dem Unternehmen abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden.</p>	Kenntnisnahme.
16	Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau	27.11.17	<p>Im Gebiet befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung. Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ durch das B-Plan Verfahren nicht betroffen.</p> <p>Hinweise: Verrohrte Gewässer sind dem WBV im Planungsgebiet nicht bekannt. Ob sich Entwässerungsleitungen (Regenwasserentwässerung, Drainagen) im Planungsgebiet befinden, entzieht sich der Kenntnis des WBV. Sollten bei den Bauarbeiten technische Entwässerungsleitungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wieder-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
			herzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.	
17	Stadt Bernau bei Berlin Der Bürgermeister Marktplatz 2 16321 Bernau bei Berlin	15.01.18	<p>Mit einer Erweiterung der Wäscherei und möglicher Gewerbeflächen wird eine weitere Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Fahrradstraße angenommen. Dass der gesamte zusätzliche Verkehr über die K6005 abfließen wird, ist als unrealistisch anzusehen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. auf Seite 16 unter Pkt. 2.2 - verkehrliche Erschließung - wird die Anbindung an die K6005 benannt; hier ist unbedingt die Planung des grundhaften Ausbaus der Kreisstraße (kürzlicher Umlauf des LK zum Projekt) zu berücksichtigen; die Zufahrt scheint in der Abbildung auf Seite 19 auch erheblich überdimensioniert! 2. die Abb. 3 auf Seite 19 zeigt eine Aufstellfläche für 3 Lastzüge, die befestigte Fläche lässt jedoch offensichtlich keinen ausreichenden Bewegungsraum zum Rangieren -> es ist schwer nachzuvollziehen, wie die LKW rückwärts an das Gebäude heranfahren sollen, wenn diese vorwärts über die Zufahrt an der K6005 auf das Betriebsgelände einbiegen -> ggf. sollte die Zufahrt zum FS 114 doch weiter genutzt werden (z.B. als Einfahrt und die Zufahrt am FS 119 bzw. 120 als Ausfahrt), was jedoch eine Erweiterung der B-Plan-Grenze in westliche Richtung bedeuten würde; 3. auf Seite 24 unter Pkt. 4.4 - Verkehrsflächen - wird nochmals die Anbindung an die öffentlichen Verkehrswege beschrieben; für Pkt. 4.4.1 gilt das o. Geschriebene zu Pkt. 2.2; für Pkt. 4.4.2 ist zu ergänzen, dass eine weitere "indirekte" Zufahrt vom Ladeburger Weg (Gem. Ladeburg, Flur 3, Flurstück 198 / Stadt Bernau bei Berlin) 	<p>Kenntnisnahme. Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt über die unmittelbar anliegende Kreisstraße K6005. Auf im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind damit alle notwendigen Erschließungserfordernisse gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Bauausführung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Bauausführung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Bauausführung und inneren Erschließung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
			<p>zum Flurstück 166 besteht -> diese Zufahrt steht für die Andienung / Belieferung der Wäscherei nicht zur Verfügung!</p> <p>Grundsätzlich bestehen zur geplanten Erweiterung des Wäschereistandes an der Grenze zum Gemeindegebiet und damit zum Ortsteil Lobetal der Stadt Bernau bei Berlin keine Einwände. Planungsziele für die weitere Entwicklung des Ortsteiles Lobetal stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p>Durch die Planung ist sicherzustellen, dass im Zuge der Erweiterung des Standortes und der Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet die schutzwürdigen Belange der nahegelegenen Wohnbebauung, insbesondere des Wohngebietes An der einsamen Kiefer im Süden des Plangebietes, durch zunehmende Emissionen aller Art (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe etc.) nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für Beeinträchtigungen durch das zunehmende Verkehrsaufkommen auf Grund des erweiterten Gewerbeaufkommens. Die Erschließung, insbesondere der Zu- und Abgangsverkehr, hat ausschließlich über die Flurstücke 114 und 120 zu erfolgen. Eine Nutzung der Zufahrt vom Ladeburger Weg (Flurstück 198) für den gewerblichen Verkehr ist auszuschließen (siehe auch Stellungnahme des städtischen Bauamtes).</p> <p>Die geplante Erweiterung des Wäschereigeländes soll sich laut Begründung zum Bebauungsplanentwurf in die Struktur der vorhandenen gewerblichen Nutzungen einfügen (Wäscherei, Werkstätten, Verwaltungsgebäude etc.) und sich mit den entstehenden Emissionen im Rahmen der bereits vorhandenen typischen Emissionsvorbelastungen bewegen. Aus diesem Grund wurden Abstandslisten in zwei Klassifikationen erstellt, die als Bestandteil des Bebauungsplanes sicherstellen sollen, dass eine Be-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erfolgt die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und damit eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf die Immissionsauswirkungen der schutzwürdigen Umgebungsbebauung. Die Hinweise zur Bauausführung sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung weiter eingeschränkt.</p>

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
			<p>einträchtigung der umliegenden Wohnnutzungen vermieden wird. Die hier aufgeführten Nutzungen erscheinen jedoch nicht alle typisch für die vorhandenen gewerbliche Nutzungsstruktur des Ortsteiles. Daher wird empfohlen, diese Nutzungen nochmals kritisch auf die Verträglichkeit der möglicherweise von Ihnen ausgehenden Emissionen mit der umliegenden Wohnbebauung zu prüfen, dies gilt insbesondere für Nutzungen der Klasse I, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kfz-Reparaturwerkstätten (Pkt. 17) - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Pkt. 18) - Tierkrematorien (Pkt. 19) - Verbrennungsmotoranlagen (Pkt. 20) - Anlagen zur Behandlung von Altautos (Pkt. 21) - Anlagen zum Schmelzen von Nichteisenmetallen (Pkt. 22) <p>und sämtliche Nutzungen der Klasse II.</p> <p>Keine Hinweise und Anregungen Aus Sicht des Liegenschaftsamtes, des Wirtschaftsamtes und des Ordnungsamtes werden zum o.g. Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben, es bestehen keine Bedenken oder es sind keine Belange betroffen.</p>	Kenntnisnahme.
18	Stadt Eberswalde Breite Straße 41 – 44 16225 Eberswalde	21.11.17	Aus Sicht der Stadt Eberswalde gibt es keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.	Kenntnisnahme.
19	Gemeinde Wandlitz Prenzlauer Chaussee 157 16348 Wandlitz	23.11.17	Keine Einwände / Anregungen / Hinweise.	Kenntnisnahme.
20	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Verwaltungszentrum B	21.11.17	Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.	Kenntnisnahme.

Lfd. Nr.	Behörde	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
	Hauptallee 116/8 15806 Zossen, OT Wünsdorf		Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	
21	50Hertz Transmission GmbH Regionalzentrum Mitte Am Umspannwerk 10 15366 Neuenhagen	21.11.17	Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen). Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist es erneut zur Prüfung und Stellungnahme einzureichen.	Kenntnisnahme.

Bürgerstellungennahmen

Lfd. Nr.	Antwort vom	Inhalt der Stellungnahme	Auswertungsergebnis
Es sind keine Bürgerstellungennahmen eingegangen.			