



**ERSTE ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
UND DES
LANDSCHAFTSPLANES
DER GEMEINDE RÜDNITZ**

Entwurf

BEGRÜNDUNG

Gemeinde: Gemeinde Rüdnitz
Bahnhofstr. 5, 16321 Rüdnitz
Tel.: (03338) 3521
Fax: (03338) 705786
Mail: gemeinde@ruednitz.de

Auftraggeber: Amt Biesenthal-Barnim
handelnd für die Gemeinde Rüdnitz
Berliner Str. 1
Tel.: (03337) 4599-0
Fax: (03337) 4599-46

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-berna.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung André Nerlich
Dr.-Ing Landschaftsplanung Sonja Pobloth
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung Max Kortmann

Bernau bei Berlin, Oktober 2016

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil I Planzeichnung	7
Teil II Begründung zur 1.Flächennutzungsplanänderung.....	9
1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	9
1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung	9
1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung	9
2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	11
2.1 Änderungsbereich 1 (südliche Bahnhofstraße)	11
2.1.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches 1	11
2.1.2 Ziel und Zweck der Änderung	11
2.2 Änderungsbereich 2 (Bereich Birkenweg – Mittelweg –Feldweg)	12
2.2.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches 2.....	12
2.2.2 Ziel und Zweck der Änderung	12
3 Ausgangssituation	13
3.1 Verkehrliche Erschließung.....	13
3.2 Ver- und Entsorgung	14
3.3 Immissionsschutz	15
3.4 Denkmalschutz /Bodendenkmalschutz.....	17
3.5 Kampfmittelbelastung.....	17
3.6 Altlasten	18
4 Änderung der Flächenbilanz	18
5 Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans.....	18
Teil III Umweltbericht zur 1.Flächennutzungsplanänderung	20
1. Einleitung	20
2. Änderungsbereich 1	20
2.1 Kurzbeschreibung der Änderungen.....	20
2.2 Wirkfaktoren.....	21
2.3 FNP-relevante Umweltschutzziele im Änderungsbereich	22
2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.4.1 Naturraum, Schutzgebiete	23
2.4.2 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	23
2.4.3 Schutzgut Boden	25
2.4.4 Schutzgut Wasser	25
2.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	26
2.4.6 Schutzgut Klima/Luft	30
2.4.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit	30
2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	32
2.4.9 Darstellung der Wechselwirkungen.....	32
2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	33
2.6 Andere Planungsmöglichkeiten.....	33
2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	33

3.	Änderungsbereich 2	34
3.1	Kurzbeschreibung der Änderungen.....	34
3.2	Wirkfaktoren.....	34
3.3	FNP-relevante Umweltschutzziele im Änderungsbereich.....	35
3.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	35
3.4.1	Naturraum, Schutzgebiete	35
3.4.2	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	35
3.4.3	Schutzgut Boden	36
3.4.4	Schutzgut Wasser	37
3.4.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	38
3.4.6	Schutzgut Klima/Luft	42
3.4.7	Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit.....	43
3.4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
3.4.9	Darstellung der Wechselwirkungen.....	44
3.5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung.....	44
3.6	Andere Planungsmöglichkeiten.....	45
3.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	45
4.	Übergreifende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	46
5.	Zusätzliche Angaben	47
5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	47
5.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	47
5.3	Zusammenfassung des Umweltberichtes	48
Teil IV	Zusammenfassende Erklärung.....	51
Teil V	Änderung des Landschaftsplanes	52
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	52
1.1	Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Panketal.....	52
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Landschaftsplanes	52
1.3	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsflächen.....	52
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Planungsbindungen ...	52
2.	Erläuterung der Änderung.....	53
2.1	Änderungsbereich 1	53
2.2	Änderungsbereich 2.....	53
3.	Anlagen.....	54

Teil I Planzeichnung

Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom..... bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, haben in der Zeit vom.....bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim bekannt gemacht.

Biesenthal,

Amtsleiter

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

Biesenthal,

Amtsleiter

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

Biesenthal,

Amtsleiter

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

Biesenthal,

Amtsleiter

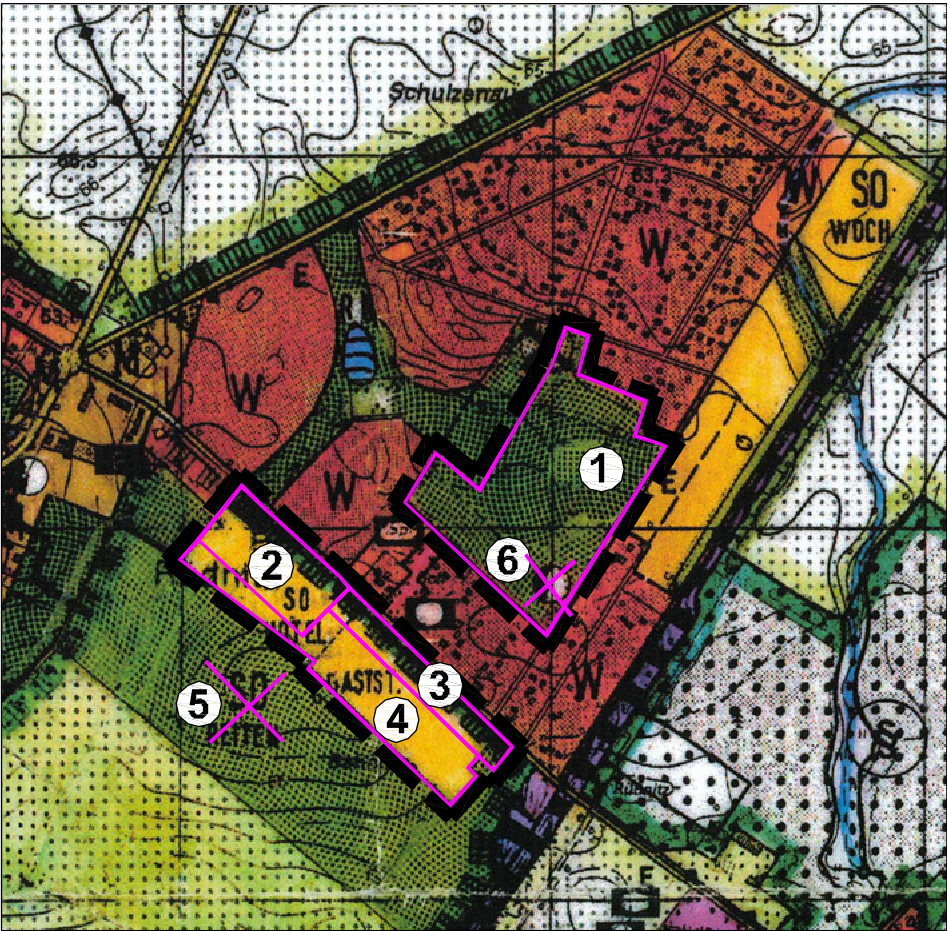
Siegel
5. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung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

Die Flächennutzungsplanänderung ist am in Kraft getreten.

Biesenthal,

Amtsleiter

Siegel



Flächennutzungsplan Gemeinde Rüditz vom 28.12.2001

Kurzerläuterung der Einzeländerungen (Vorentwurf)

- 1

Neudarstellung einer Wohnbaufläche mit einer Kapazität von ca. 60-70 WE (EFH mit 700 - 800 m² Grundstück)
- 2

Neudarstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Festplatz"
- 3

Neudarstellung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung für ca. 13 WE (EFH mit 700 - 800 m² Grundstück)
- 4

Reduzierung der Bauflächen wegen Aufgabe der geplanten Sondernutzung
- 5

Streichung der besonderen Grünflächennutzung für den Reitsport ohne Einschränkung für die landwirtschaftliche Pferdehaltung
- 6

Wegfall eines geplanten Trafostandes

Flächengrößen

- 1

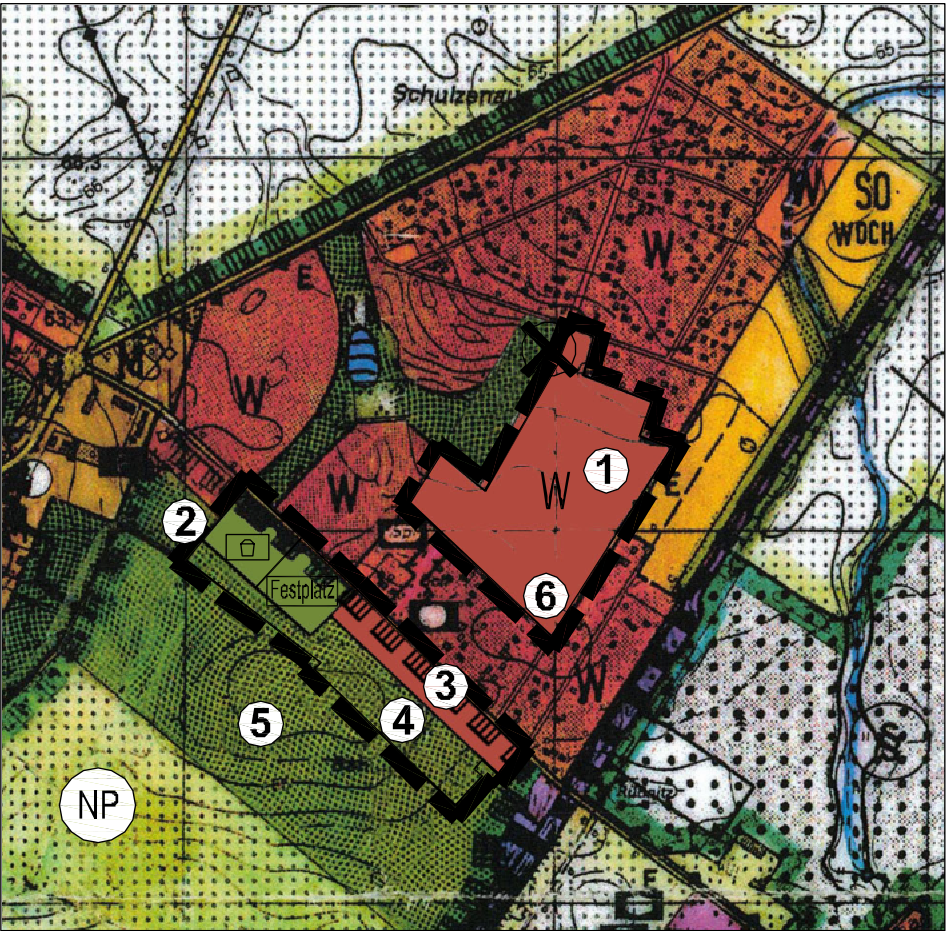
6,0 ha
- 2

1,7 ha
- 3

1,2 ha
- 4

2,6 ha
- Σ

11,5 ha



1.Änderung

Planzeichenlegende (Auszug)

W

Wohnbauflächen (W)

SO

Sonderbauflächen (SO) mit Zweckbestimmung: Hotel, Gaststätten, Reiten

Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage

Festplatz

Festplatz

Spielplatz

Umgrenzung von Schutzgebieten nach BNatSchG: Naturpark Barnim (nachrichtliche Übernahme)

NP

Geltungsbereich der 1. Änderung

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Deponie (Kennzeichnung)

1 - 6

Nummerierung der Einzeländerungen

Abgrenzung der Einzeländerungen

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16 [Nr. 14], S. 1).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14 Nr.32).

Amt
Biesenthal-Barnim

Flächennutzungsplan der
Gemeinde Rüditz
1.Änderung

Planzeichnung
Entwurf
Stand: Oktober 2016

1:10.000

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
L.O. Bismarckstraße 1
16321 Bismarck, bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 00 00
Fax: 033 38 / 75 00 02
e-mail: info@w-o-w-berlin.de



Ullrich & Partner
L.O. Bismarckstraße 1
16321 Bismarck, bei Berlin
Tel.: 033 38 / 00 123-0
Fax: 033 38 / 00 123-30
e-mail: info@ullrich-partner.de
www.ullrich-partner.de

Teil II Begründung zur 1.Flächennutzungsplanänderung

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rüdnitz hat am 13.11.2014 in öffentlicher Sitzung die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 1.Änderung betrifft folgende Bereiche:

1.) an der Bahnhofstraße die bisherige Darstellung „Sondergebiet Hotel, Gaststätte“ - NEU: Festplatz, Spielplatz, straßenbegleitend Wohnbaufläche

2.) die bisher brach liegende Fläche im Bereich Birkenweg – Mittelweg – Feldweg - NEU: Wohnbaufläche

Der vorliegende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rüdnitz ist seit 2001 wirksam. Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Rüdnitz zeigt, dass eine Änderung des FNP erforderlich ist, um den teilweise bestehenden planungsrechtlichen Widerspruch den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und um eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gem. § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

1.2 Aussagen zur Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind u.a. im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) dargestellt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den LEP B-B im Land Brandenburg verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009).

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin – Brandenburg vom 10.08.2015 wird folgende Einschätzung getroffen:

„Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für die Änderungsflächen keine Festlegungen. Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Der dem Mittelbereich Eberswalde zugehörenden Gemeinde Rüdnitz sind keine über die Grundversorgung hinausgehenden Funktionen zugewiesen (Grundsatz 2.4 LEP B-B).

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

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). In Nicht-Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 Hektar pro 1000 Einwohner, Stand 31. Dezember 2008) möglich (Ziel 4.5 Absatz 1 Nummer 3 und Absatz 2 LEP B-B). Der Gemeinde Rüdnitz stehen 0,9 ha zur Verfügung. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden (Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007).

Beurteilung

Die dargelegte Planungsabsicht würde bei Beachtung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung stehen.

Die Änderungsbereiche grenzen an das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rüdnitz, womit die Planung dem Ziel 4.2 LEP B-B entspricht.

Sollte die Fläche 1 (südliche Bahnhofstraße) über eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Fläche 2 als „Außenbereich im Innenbereich“ entwicklungsfähig sein, würde es sich um Fälle der Innenentwicklung handeln, die nicht auf die zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nummer 3 und Abs. 2 LEP B-B angerechnet werden müssten. Andernfalls wäre die Inanspruchnahme von Freiraum für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der zur Verfügung stehenden zusätzlichen Entwicklungsoption möglich.“

Mit Schreiben der GL vom 13.05.2016 wurde bestätigt, dass der Vorentwurf mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die relevanten Grundsätze der Raumordnung sind hinreichend berücksichtigt worden.

Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 15.04.2016 wird folgende Einschätzung getroffen:

„Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2004, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg vom 29. September 2004) existieren zu den o.g. Plänen nicht.

Am 11. April 2016 erfolgte der Satzungsbeschluss des fortgeschriebenen sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim. Der fortgeschriebene Regionalplan ist derzeit noch nicht genehmigt und noch nicht bekanntgemacht. Mit dem als Satzung beschlossenen Regionalplan 2016 liegen jedoch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Auch auf Grundlage dieses Satzungsbeschlusses bestehen keine Bedenken und Anregungen zu den o.g. Plänen.“

Nach planungsrechtlicher Prüfung der dargestellten Wohnbauflächenerweiterungen kann eingeschätzt werden, dass gemäß LEP B-B, Z 4.5 (2) die Fläche 1 als Spiegelung der nördlichen Bebauung der Bahnhofstraße als Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwicklungsfähig wäre und die Fläche 2 ebenfalls nicht an die Entwicklungsoption anzurechnen ist, weil sie im sogenannten „Außenbereich im Innenbereich“ liegt, als Brachfläche baulich entwicklungsfähig ist und eine Größe von 10 ha nicht überschreitet (hier 6,0 ha).

Abschließend ist festzustellen, dass die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.

2 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Änderungsbereich 1 (südliche Bahnhofstraße)

2.1.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches 1

Der ca. 5,5 ha große Änderungsbereich befindet sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und erstreckt sich ca. 40 m nordwestlich vom Bahnhof Rüdnitz entlang der Bahnhofstraße bis zur beginnenden Bebauung (Bahnhofstraße, Hausnummer 8). Die Baulücke hat eine Länge von ca. 510 m. Die Tiefe des Änderungsbereiches beträgt ca. 120 m.

Gegenwärtig wird der Bereich überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Beginnend vom Bahnhof erfolgt auf den ersten 400 m eine ackerbauliche Nutzung. Weiter südlich schließen sich Weideflächen und Pferdekoppeln an.

Ab der gegenüberliegenden Einmündung des Neurüdnitzer Rings beginnt die Nutzung als Fest- und Spielplatz (öffentliche Grünfläche). Das Spielplatzgelände ist eingezäunt und mit jungen Bäumen bestanden. Der Festplatz wird von einer jungen Baumreihe im Süden abgegrenzt.

Sowohl auf dem Spielplatz als auch auf der Festwiese wurden bauliche Maßnahmen vorgenommen (Spielgeräte, Stadtmobiliar, Feuerstelle und befestigte Flächen).

Nordwestlich schließt sich ein Wohngrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenflächen an. Weiter westlich befindet sich eine Einrichtung der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal (Behinderteneinrichtung) sowie im Weiteren der historische Ortskern von Rüdnitz entlang der Landesstraße L 200.

Die Bahnhofstraße wird von großen Alleebäumen gesäumt. Gegenüberliegend schließt sich der Bereich der Bahnhofssiedlung mit kleinteiliger Wohnbebauung und dem Gemeindezentrum Rüdnitz an. Südöstlich befindet sich das Gelände des Regionalbahnhofs Rüdnitz mit Empfangsgebäude und Stellplatzanlage. Daran anschließend verläuft die Fernbahntrasse Berlin-Stralsund.

2.1.2 Ziel und Zweck der Änderung

Die bisherige Darstellung als „Sonderbaufläche Hotel, Gaststätte“ und der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reiten“ soll geändert werden in eine öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Festplatz“, „Spielplatz“ und Straßen begleitend die Darstellung einer Wohnbaufläche bis in eine Tiefe von ca. 40 m. Der rückwärtige Bereich soll als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt werden. Mit der Planung werden die bisher dargestellten Bauflächen von 5,5 ha auf nunmehr 1,2 ha reduziert (- 4,4 ha).

Ziel der Änderung ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Festplatz. Einerseits sichert die Darstellung im FNP die Nutzung der Fläche als Standort für öffentliche Veranstaltungen der Gemeinde. Andererseits eröffnet sie auch Möglichkeiten der baulichen Entwicklung (Sanitäranlagen, Standplätze für fliegende Bauten, Bühnen und Tribünen). Die Darstellung als Grünfläche soll sicherstellen, dass die bauliche Inanspruchnahme des Festplatzes insgesamt untergeordnet bleibt. Der Spielplatz wird im Bestand nachträglich in den FNP aufgenommen.

Die stete Entwicklung der Gemeinde zum attraktiven Wohnstandort im Berlin nahen Umland erfordert die Bereitstellung weiterer Baulandflächen an infrastrukturell günstigen Standorten. Die sich an den Festplatz südlich anschließende geplante Wohn-

baufäche unterstützt eine effiziente infrastrukturelle Erschließung durch beidseitige Bebauung der Bahnhofstraße. Ziel der Planänderung ist die Entwicklung einer straßenbegleitenden einreihigen Bebauung mit ca. 13 Baugrundstücken zwischen dem Bahnhof Rüditz und der Ortslage, wobei aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein Abstand von ca. 40 m zur Bahntrasse eingehalten werden sollte. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine maßvolle Abrundung des südlichen Siedlungsbereiches dar.

Das für die rückwärtigen Flächen ursprünglich vorgesehene Entwicklungsziel als Sonderbaufläche für Hotel und Gaststätte entspricht nicht mehr den Vorstellungen der Gemeindeentwicklung und wird insgesamt als nicht mehr umsetzbar eingeschätzt. Aufgrund der Lage im Naturpark Barnim wird zur Herstellung eines offenen Übergangs der Bebauung in den Landschaftsraum von einer weiteren Bebauung abgesehen. Die mit der Sondernutzung thematisch verbundene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reiten“ wird ebenfalls als entbehrlich eingeschätzt. Die vorhandenen Koppeln und Weiden sind einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuordnen und stehen daher dem neuen Entwicklungsziel als Grünfläche nicht entgegen.

2.2 Änderungsbereich 2 (Bereich Birkenweg – Mittelweg –Feldweg)

2.2.1 Lage, Umfeld und Nutzung des Änderungsbereiches 2

Der ca. 6,0 ha große Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Rüditz. Die Fläche wird begrenzt durch den Birkenweg im Süden, den Mittelweg im Osten, den Feldweg im Norden und die Siedlungskante des Wohnparks Rüditz im Westen.

Gegenwärtig stellt sich das Areal als Brachfläche ohne spezifische Nutzung dar. Im Norden und Westen verlaufen Fußwege, die das Gebiet für die Naherholung erschließen. Vereinzelt sind Gehölzgruppen auf dem Freigelände zu finden. Der Randbereich wird durch unbefestigte Straßen und einzelne Stellplätze genutzt. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine ca. 3m hohe und 1.000m² große Aufschüttung, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche (ALVF) registriert ist.

Die umliegende Bebauung ist überwiegend von offener, kleinteiliger Wohnbebauung und östlich von Wochenendhäusern geprägt. Im Bereich des westlich anschließenden Wohnparks Rüditz aus den 1990er Jahren sind kompaktere Bauformen wie Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser vorherrschend. Dieses baulich verdichtete Gelände wird durch eine Parkanlage gegliedert, die unmittelbar in den unbebauten Änderungsbereich mündet.

Im näheren Umfeld befindet sich das Gemeindezentrum von Rüditz sowie Einzelhandelseinrichtungen im zentralen Teil des Wohnparks Rüditz. 130m östlich des Änderungsbereiches verläuft die Bahntrasse Berlin-Stralsund.

2.2.2 Ziel und Zweck der Änderung

Die bisherige Darstellung als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll in eine Wohnbaufläche geändert werden. Die ALVF soll nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Auch der ursprünglich dargestellte Standort für eine Versorgungsanlage Elektrizität kann entfallen. Die Standorts-

cherung für die Netzversorgung ist für örtliche technische Einrichtungen nicht erforderlich (geringe Flächeninanspruchnahme).

Mit der Planung wird die bisher dargestellte Grünfläche um 6,0 ha reduziert.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen für ca. 60-70 Baugrundstücke. Die Lage unmittelbar im Siedlungsbereich von Rüdnitz ermöglicht eine städtebaulich integrierte Fortentwicklung der vorhandenen Wohngebiete. Ebenso wie für die Änderungsfläche 1 erfordert die kontinuierliche Entwicklung der Gemeinde zum Wohnstandort im Berliner Umland die Bereitstellung weiterer Baulandflächen an lagegünstigen Standorten.

3 Ausgangssituation

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches 1 erfolgt unmittelbar über die nördlich verlaufende Bahnhofstraße, die als Verbindungsstraße weiter nördlich auf die L 200 Richtung Bernau bei Berlin und Biesenthal führt. In südlicher Richtung führt die Bahnhofstraße zur L 235/236 Richtung Werneuchen. Für die Entwicklung von ca. 13 Baugrundstücken kann die verkehrliche Erschließung als ausreichend eingeschätzt werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Nutzung als Spiel- und Festplatz liegt ebenfalls lagegünstig an der Bahnhofstraße. Der erzeugte Zielverkehr kann problemlos über das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden. Für Festveranstaltungen sind entsprechende Stellplätze im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens herzustellen.

Der Änderungsbereich 2 liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und ist von überwiegend unbefestigten Gemeindestraßen umgeben (Birkenweg, Mittelweg). Der Mittelweg ist aus südlicher Richtung teilweise nur als Einbahnstraße befahrbar. Nördlich verläuft der befestigte Feldweg. Der Verkehrsab- und -zufluss ist in südlicher Richtung über den Birkenweg und den Neurüdritzer Ring auf die Bahnhofstraße möglich. In nördlicher Richtung ist die verkehrliche Erschließung über den Feldweg und im Weiteren über die Dahnewitzer Straße gegeben.

Für die geplante Entwicklung einer Wohnbaufläche für ca. 60-70 Baugrundstücke im Einfamilienhaussegment ist die vorhandene Erschließung als ausbaufähig anzusehen (gegenwärtig überwiegend unbefestigt). Zwei Zufahrten und eine Ausfahrt sind in südlicher Richtung auf die Bahnhofstraße möglich. In nördlicher Richtung kann die Zu- und Ausfahrt über die Feldstraße unmittelbar auf die Dahnewitzer Straße erfolgen. Beide Zuwegungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit des Kreisverkehrs an der L 200, um den Hauptstrom des MIV Richtung Bernau/ Berlin abzuleiten. Aus siedlungsstruktureller Sicht kann die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches 2 als leistungsfähig herstellbar eingeschätzt werden.

3.2 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser und Abwasser

Die Netzversorgung ist über den örtlichen Zweckverband sicherzustellen. Der zuständige Versorgungsträger WAV „Panke-Finow“ teilte mit Stellungnahme vom 18.05.2016 folgendes mit:

Trinkwasser:

„Gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Rüdnitz i.d.F. vom November 2015 bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Eine Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen mit Trinkwasser ist technisch möglich und zum Teil bereits erfolgt. Baumaßnahmen durch den Verband sind derzeit nicht geplant.“

Schmutzwasser:

„Gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Rüdnitz i.d.F. vom November 2015 bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Eine Erschließung der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen mit Abwasserentsorgungsleitungen ist technisch möglich und zum Teil bereits erfolgt. Baumaßnahmen durch den Verband sind derzeit nicht geplant.“

Niederschlagswasser

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden. Näheres ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Der zuständige Versorgungsträger WAV „Panke-Finow“ teilte mit Stellungnahme vom 18.05.2016 folgendes mit:

„Gegen den Vorentwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Rüdnitz i.d.F. vom November 2015 bestehen seitens des WAV grundsätzlich keine Bedenken. Es befinden sich keine Niederschlagswasserversorgungsleitungen des WAV im FNP-Gebiet. Baumaßnahmen durch den Verband sind derzeit nicht geplant.“

Telekommunikation

Die Netzversorgung erfolgt über das Leitungsnetz des örtlichen Versorgers Deutsche Telekom Technik GmbH.

Elektrizität

Die Netzversorgung ist über den Regionalversorger sicherzustellen. Der zuständige Versorgungsträger edis AG teilte mit Stellungnahme vom 03.05.2016 folgendes mit (Auszug):

„Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen. Eine eigenveranlasste Mitverlegung von Versorgungsanlagen im Zusammenhang mit Ihrem Bauvorhaben schließen wir zum jetzigen Zeitpunkt aus.“ [...]

Löschwassergrundschutz / Brandschutz

Der Löschwassergrundschutz ist durch den Träger des Brandschutzes sicherzustellen. Die Sicherung des Brandschutzes ist im Rahmen der Genehmigungsplanung nachzuweisen.

3.3 Immissionsschutz

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

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes, der nicht zu den sonstigen Freizeitanlagen im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie zählt, weil die Spielgeräusche als Ergänzung des Wohnbereiches als sozialadäquat anzusehen sind, ist für den Festplatz hingegen die Freizeitlärmrichtlinie zu beachten.

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

Immissionsvorbelastung

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

- Unmittelbar angrenzend zum Änderungsbereich 1 verläuft die Bahnhofstraße. Die Hauptsammelstraße ist von Alleebäumen gesäumt. Eine mögliche Bebauung hält daher mindestens den Kronenabstand zur Fahrbahnkante ein (ca. 8 m). Aufgrund des Abstandes ist daher von keinen relevanten Lärmauswirkungen auszugehen.
- Ca. 80 m vom Änderungsbereich 1 und 130 m vom Änderungsbereich 2 verläuft östlich die Fernbahntrasse Berlin-Stralsund. Gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes 2015 liegt im Bereich von ca. 80 m beidseits der Bahnanlagen ein Verlärmskorridor von > 60 dB(A) im Nachtzeitraum und in einem Korridor von 50 m von > 70 dB(A) im Tagzeitraum vor. Damit sind in diesem Bereich allgemein die Grenzen der Gesundheitsgefährdung überschritten.
Bis zu dieser Grenze können im Wege der verbindlichen Bauleitplanung immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit Hilfe passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen mit einem vertretbaren Aufwand ermöglichen würden. Die Wohnbaufläche (W) im Änderungsbereich 1 wird von der Bahnanlage entsprechend um ca.

40 m zurückgenommen (ca. 2 Grundstücksbreiten), um dem höheren Schutzanspruch überwiegend in diesem Bereich geplanter Wohnnutzung im Nachtzeitraum zu genügen. Die weitere Konkretisierung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 18005 erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

- Auf den Änderungsbereich 2 wirken keine durch den Fahrzeugverkehr (Kfz) verursachten Lärmimmissionen. Die Fahrwege sind gegenwärtig kaum genutzt bzw. dienen nur der Anliegererschließung. Von der östlich liegenden Schienentrasse wird nach Lärmkarte des Eisenbahn Bundesamtes Tags von 55-65 d(B) ausgegangen. Nachts werden im Änderungsbereich 2 50-60 d(B) erreicht. Zwischenliegend befindet sich Wohnbebauung. Die z.T. deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im östlichen Teil des Änderungsbereiches 2 erfordern in der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung Immissionsschutzmaßnahmen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- Der Spiel- und Festplatz liegt unmittelbar südlich der Bahnhofstraße. Auswirkungen durch den Fahrzeugverkehr sind auf die Spiel- und Festplatznutzung nicht zu erwarten.

Nach bisherigem Planungsstand wirken keine weiteren nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit Störpotential auf das Plangebiet ein.

Zusatzimmissionen

Durch die Sicherung eines Spielplatzes und die Erweiterung eines Festplatzes ist mit keinen wesentlich erhöhten Lärmauswirkungen zu rechnen. Ausgenommen sind Festveranstaltungen, die im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens einer immissionsschutzrechtlichen Prüfung bedürfen. Ein Festplatz, der der Durchführung örtlicher Feierlichkeiten dient, ist untrennbarer Bestandteil des dörflichen Gemeinwesens. Die regelmäßig durchgeführten Festlichkeiten lassen die Einschätzung zu, dass eine Nutzung des Areals voraussichtlich nicht über die seltenen Ereignisse nach Abschnitt 7.2 der TA Lärm hinaus geplant ist (nicht mehr als zehn Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden). Die Größe und Lage des Festplatzes am Siedlungsrand lässt weiterhin eine Abstrahlung der Beschallungsanlagen in Richtung unbebauter Gebiete zu (Richtung Südwest), was zu einer erheblichen Minderung möglicher Lärmbeeinträchtigungen führt. Weitere Lärmschutzmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) können lärm mindernd wirken. Einer grundsätzlichen Darstellung des Festplatzes mit angrenzenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan stehen keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen entgegen, da wirksame Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren umsetzbar sind.

Durch die geplanten Wohnbauflächen ist zwar mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, dass aber problemlos durch das vorhandene (Änderungsbereich 1) oder herzustellende (Änderungsbereich 2) Straßennetz bewältigt werden kann.

Zusammenfassung

Insgesamt wirken auf die Änderungsbereiche 1 und 2 immissionsrelevanten Einflüsse aus dem Schienenverkehr und teilweise aus der Nutzung des Festplatzes auf den Än-

derungsbereich 1. Aus Sicht des Immissionsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass einer Darstellung von neuen Wohnbauflächen nichts entgegensteht, sofern im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsplanung eine immissionsschutzrechtliche Prüfung der Lärmauswirkungen aus dem Bahnbetrieb und der Festplatznutzung erfolgt und ein Abstand von ca. 80 m zwischen Wohnbaufläche an der Bahnhofstraße und der Bahnanlage besteht.

3.4 Denkmalschutz /Bodendenkmalschutz

Gemäß Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum vom 19.04.2016 sind im Geltungsbereich der 1.Änderung derzeit weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt.

Weiterhin wird grundsätzlich 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) aufmerksam gemacht:

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).

Entdeckte Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu belehren.

3.5 Kampfmittelbelastung

Der Gemeinde sind in den Änderungsbereichen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln bekannt.

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen sind.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet, die Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

3.6 Altlasten

Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches 2 befindet sich eine ca. 3 m hohe und 1.000 m² große Aufschüttung, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche (ALVF, Grube 3/ Rüdnitz: Hausmüll, Bauschutt) registriert ist.

Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, wird die ca. 2.000 m² große ALVF aus der geplanten Wohnbaufläche ausgenommen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. konkretisierende Untersuchungen durchzuführen, um negative Auswirkungen auf die angrenzende geplante Wohnbebauung ausschließen zu können.

Darüber hinaus sind gemäß §§ 4, 29, 30 und 31 BbgAbfBodG festgestellte Kontaminationen und organoleptische Auffälligkeiten im Boden sowie ggf. auf den Flächen abgelagerte Abfälle der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend anzuzeigen.

4 Änderung der Flächenbilanz

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich die Flächenbilanz der Gemeinde Rüdnitz wie folgt:

Bodennutzung	wirksamer FNP in ha	1.FNP-Änderung in ha
Sonderbaufläche Hotel/Gaststätte	5,5	-
Grünfläche	-	2,6
Grünfläche „Parkanlage“	6,0	-
Grünfläche „Festplatz, Spielplatz“	-	1,7
Wohnbaufläche	-	7,2
Gesamt	11,5	11,5

5 Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans

1) Einleitungsbeschluss

Der Einleitungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz wurde durch die Gemeindevertretung am 13.11.2014 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 3/2015 vom 24.02.2015 für das Amt Biesenthal-Barnim.

2) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf der 1.Änderung des FNP i.d.F. vom November 2015 nach §3 (1) Satz 1 BauGB wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Biesenthal-Barnim Nr. 4/2016 vom 26.04.2016 in der Zeit vom 09.05.2016 bis einschließlich 03.06.2016 durchgeführt. Die Bürger wurden über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet, und es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

3) Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden am Vorentwurf der 1.Änderung des FNP i.d.F. vom November 2015 nach §4 (1) Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom

15.04.2016 durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden hatten Gelegenheit bis zum 20.05.2016 zum Vorentwurf Stellung zu nehmen.

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

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Berlin und Land Brandenburg, GL 5, Frankfurt/ Oder, ist gemäß §1 Abs. 4 BauGB und des Erlasses der Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.2005 nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung angefragt worden.

Diese wurden mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 10.08.2015 mitgeteilt.

5) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat am 03.11.2016 den Entwurf der 1.Änderung des FNP, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, einschließlich Umweltbericht gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

6) förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung am Entwurf

Der Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes hat in der Zeit vom bis einschließlich nach §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1.Änderung des FNP 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 der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert worden.

8) Abwägungsentscheidungen

Die Gemeindevertretung von Rüdnitz hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes vom in ihrer Sitzung am auf der Grundlage eines Abwägungsmaterials geprüft und Abwägungsbeschlüsse gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9) Feststellungsbeschluss

Die abschließende Beschlussfassung der Gemeindevertretung von Rüdnitz über die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte am Die Begründung der 1.Änderung des Flächennutzungsplanes, einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

10) Genehmigung

Die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes i. d. F. wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 (1) BauGB mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt. Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom, Az.:, wurde die 1.Änderung des Flächennutzungsplanes genehmigt.

Teil III

Umweltbericht zur 1.Flächennutzungsplanänderung

1. Einleitung

Der Einleitungsbeschluss zur 1.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rüdnitz wurde durch die Gemeindevertretung 13.11.2014 gefasst. Die Änderungen zielen darauf ab, den FNP an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, wenn nicht das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet wird. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB, der die Gemeinden verpflichtet, für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies gilt auch bei Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen. Ergebnis der Umweltprüfung ist der hier vorliegende Umweltbericht.

Im Folgenden bezieht sich die Darstellung zunächst auf den Änderungsbereich 1 und anschließend auf den Änderungsbereich 2. Im Weiteren folgen Kapitel mit Bezug auf die Änderung des FNP insgesamt (für beide Änderungsbereiche).

2. Änderungsbereich 1

2.1 Kurzbeschreibung der Änderungen

Der Änderungsbereich 1 befindet sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße. Er ist ca. 5,5 ha groß und erstreckt sich ca. 40 m nordwestlich vom Bahnhof Rüdnitz ca. 510 m bis zur beginnenden Bebauung. Die Tiefe des Änderungsbereiches beträgt ca. 120 m. Der Bereich umfasst landwirtschaftliche Flächen, einen Spielplatz und eine als Festplatz genutzte Wiese.

Die geplante FNP-Änderung umfasst die Darstellung folgender Nutzungen:

- **Einzeländerung Nr. 2: Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Festplatz“, „Spielplatz“** (1,7 ha), anstelle von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel, Gaststätte
Ziel der Änderung ist die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für den vorhandenen Festplatz. Einerseits sichert die Darstellung im FNP die Nutzung der Fläche als Standort für öffentliche Veranstaltungen der Gemeinde. Andererseits eröffnet sie auch Möglichkeiten der baulichen Entwicklung (Sanitäranlagen, Standplätze für fliegende Bauten, Bühnen und Tribünen). Die Darstellung als Grünfläche soll sicherstellen, dass die bauliche Inanspruchnahme des Festplatzes insgesamt untergeordnet bleibt. Der Spielplatz wird im Bestand nachträglich in den FNP aufgenommen.
- **Einzeländerung Nr. 3: Wohnbaufläche** (1,2 ha, straßenbegleitende Wohnbebauung für ca. 13 Wohneinheiten) anstelle von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel, Gaststätte (1,10 ha) und Grünfläche (0,1 ha).

Ziel ist es, Baulandflächen an infrastrukturell günstigen Standorten auszuweisen, um die Gemeinde als attraktiven Wohnstandort im Berlin nahen Umland weiterzuentwickeln (effiziente infrastrukturelle Erschließung durch beidseitige Bebauung, Standort zwischen Bahnhof Rüdnitz und Ortslage).

- **Einzeländerung Nr. 4: Grünanlage** (2,6 ha) anstelle von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hotel, Gaststätte
Das ursprünglich vorgesehene Entwicklungsziel als Sonderbaufläche für Hotel und Gaststätte entspricht nicht mehr den Vorstellungen der Gemeindeentwicklung und wird insgesamt als nicht mehr umsetzbar eingeschätzt. Aufgrund der Lage im Naturpark Barnim wird zur Herstellung eines offenen Übergangs der Bebauung in den Landschaftsraum von einer weiteren Bebauung abgesehen.

Südlich des Änderungsbereiches wird zudem die Zweckbestimmung „Reiten“ für die dargestellte Grünfläche gestrichen (Einzeländerung Nr. 5). Die Zweckbestimmung war mit der ursprünglichen Sondernutzung thematisch verbunden, die Darstellung wird als entbehrlich eingeschätzt. Die neue Darstellung steht einer Bestandsnutzung als Koppel/Weide nicht entgegen.

2.2 Wirkfaktoren

Für den **Änderungsbereich insgesamt** ist auf Grundlage der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes derzeit noch von einer maximal überbaubare Fläche von etwa 4,35 ha auszugehen. Hierbei wird angenommen, dass das dargestellte Sondergebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 bebaubar ist (Größe des Sondergebietes ca. 5,44 ha). Demgegenüber steht eine maximale Überbaubarkeit von ca. 0,82 ha nach geplanter FNP-Änderung (s. nachfolgend Einzeländerung Nr. 3). Die geringfügig mögliche bauliche Inanspruchnahme der Grünflächen wird hier nicht berücksichtigt. Insgesamt ergibt sich eine Reduzierung der zu erwartenden überbaubaren Fläche um ca. 3,53 ha.

Einzeländerung Nr. 2: Die Darstellung von Grünfläche mit Zweckbestimmung „Festplatz“ und „Spielplatz“ anstelle der Sonderbaufläche stellt die Rücknahme einer Baufläche dar. Gegenüber dem Ist-Zustand ist eine geringfügige bauliche Inanspruchnahme (Sanitäranlagen etc.) dennoch möglich.

Einzeländerung Nr. 3: Aus der Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche“ können im nachfolgenden Bebauungsplan sowohl reine als auch allgemeine Wohngebiete entwickelt werden.

In reinen Wohngebieten sind gemäß Baunutzungsverordnung 1990 neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, zulässig. Ausnahmsweise können hier zudem zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zudem zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Sowohl für reine als auch für allgemeine Wohngebiete gilt gem. § 17 BauNVO 1990 eine Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4. Diese kann gem. § 19 BauNVO durch bestimmte Anlagen um max. 50 % überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximale Grundflächenzahl von 0,6, d.h. 60 % der Grundstücksfläche.

Die Änderung bewirkt eine maximale Überbaubarkeit von etwa 0,72 ha Fläche (bei einer Gesamtflächengröße des geplanten Baugebietes von 1,2 ha). In Bezug auf den Bereich der Einzeländerung Nr. 3 wird die zu erwartende Überbauung für den größeren Teil der Fläche verringert, für einen kleinen Teil erhöht (südwestlichster Teil war bisher als Grünfläche dargestellt). In der Summe der beiden Teilflächen ergibt sich eine leichte Reduzierung der angenommenen bebaubaren Fläche (von 0,89 ha auf 0,72 ha).

Mit der Planung eines Wohngebiets sind üblicherweise folgende Wirkfaktoren verbunden:

- Errichtung von Baukörpern
- Überbauung von Boden mit Gebäuden, Stellflächen, Wegen etc.,
- Ausschachten, Umlagern, Einbringen von Boden
- Beseitigung/Veränderung/Neuanlage von Vegetationsflächen und -beständen
- Wohngebietsverkehr und ggf. gewerblicher Verkehr, Abstellen von Fahrzeugen
- Emission von Geräuschen (insbes. während der Bauphase, in Abhängigkeit von den zulässigen Nutzungen auch während der Nutzungsphase),
- in geringem Maß Emission von Schadstoffen und klimawirksamen Gasen (insbes. durch Hausbrand/Beheizung, Wohngebietsverkehr).

Einzeländerung Nr. 4: Auch hier kommt es zu einer Rücknahme von Baufläche. Auf Grünflächen ist nur in geringem Umfang die Errichtung von Gebäuden und befestigten Flächen möglich.

2.3 FNP-relevante Umweltschutzziele im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des vom **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (2009) ausgewiesenen Freiraumverbundes.

Das **Landschaftsprogramm** des Landes Brandenburg von 2001 zeigt die landesweiten Ziele des Naturschutzes auf. Das Planungsgebiet gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes, und damit nicht zum Grundgerüst des landesweiten Biotopverbundes.

Für die naturräumliche Region Barnim und Lebus, insbesondere auf dem Barnim, soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen vermieden sowie das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert werden. Für den Änderungsbereich wird der Erhalt einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Ackernutzung als Entwicklungsziel dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt im **Naturpark Barnim**. Im Naturpark sollen beispielhaft umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert werden. Vielfältige Lebensräume sollen erhalten und gefördert werden, die eiseitlich geprägte und historisch gewachsene Kulturlandschaft bewahrt und entwickelt und eine naturverträgliche Erholungsnutzung gewährleistet werden. Unter anderem sollen typische Dorfbilder und Alleen erhalten und gefördert werden.¹

Für Rüdnitz liegt ein **Landschaftsplan** aus dem Jahr 1996 vor, der für alle Gemeinden des damaligen Amtes Panketal aufgestellt wurde. Davon waren der Textteil sowie Karten verfügbar (landschaftspflegerisches Entwicklungskonzept für Rüdnitz, Grundlagenkarten für das gesamte Amtsgebiet). Das Entwicklungskonzept weist für den Änderungsbereich keine Maßnahmen aus. Als Biotoptyp ist im gesamten Änderungsbereich „Feucht- und Frischwiesen oder -weiden“ dargestellt.

2.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.4.1 Naturraum, Schutzgebiete

Rüdnitz wird der naturräumlichen Großeinheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet. Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte². Das Gebiet gehört zur Naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ des Brandenburger Landschaftsprogrammes.

Der gesamte Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Barnim (siehe oben). Weitere Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden³.

2.4.2 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Im Landschaftsplan wird die Zuordnung des Raumes zu Landschaftssubtypen aus dem Landschaftsrahmenplan übernommen. Der Änderungsbereich gehört danach zur „Agrarlandschaft des Barnim“, einer schwach reliefierten, offene Platten- und Hügellandschaft ohne klare Raumgrenzen, mit großen Teilflächen und punktueller Besiedlung. Für Rüdnitz werden als erholungswirksame Infrastruktureinrichtungen Reiterhöfe genannt, der Landschaftsraum ist durch Bahn und Autobahn und Straßenverbindungen erreichbar, Radwege fehlten (1996). Inzwischen verläuft weiter westlich (bei Lobetal) der Fernradweg Berlin-Usedom. Als Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes wird im Landschaftsplan die „ausgeräumte Landschaft bei

¹ Erklärung zum Naturpark „Barnim“. Bekanntmachung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie des Landes Berlin sowie des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg über die Erklärung des länderübergreifenden gemeinsamen Naturparks „Barnim“ Vom 24. September 1998.

² Dr. Scholz, Eberhard, 1962; „Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs“

³ Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des LUGV, <http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>

Rüdnitz“ genannt. In der Themenkarte wird der Änderungsbereich den Äckern und Brachen zugeordnet, mit einer kleinen Teilfläche Wiesen und Weiden, als Planungsvorhaben ist ein Reiterhof dargestellt.

Derzeit liegt nordwestlich des Änderungsbereiches ein Wohngrundstück mit Wohngebäude, Nebenanlagen und Gartenflächen. Weiter westlich befindet sich eine Einrichtung der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal (Behinderteneinrichtung) sowie im Weiteren der historische Ortskern von Rüdnitz entlang der Landesstraße L 200.

Gegenüber liegt der Bereich der Bahnhofssiedlung mit kleinteiliger Wohnbebauung und dem Gemeindezentrum Rüdnitz. Die Bahnhofstraße selbst ist asphaltiert und wird durch eine Lindenallee gesäumt. Weiter südwestlich (außerhalb) schließen sich Weideflächen und Pferdekoppeln an. Südöstlich befindet sich das Gelände des Regionalbahnhofs Rüdnitz mit Empfangsgebäude und Stellplatzanlage. Daran anschließend verläuft die Fernbahntrasse Berlin-Stralsund.

Der Änderungsbereich selbst umfasst aktuell im Norden einen großen, neu angelegten, eingezäunten Spielplatz mit Scherrasen- und Sandflächen, Spielgeräten und Hügeln. Darauf wurden Bäume gepflanzt und am südwestlichen Rand Sträucher. Südwestlich des Zaunes befindet sich ein Streifen Wiese.

Südöstlich schließt an den eingezäunten Spielplatz eine große offene Wiese ohne Gehölze an, die bereits als Festplatz genutzt wird. In deren nördlichen Ecke befindet sich eine gepflasterte Fläche (teilweise Rasengittersteine), die von der Bahnhofstraße aus befahren werden kann. In der Nähe davon ist auch eine Feuerstelle vorhanden. Im südlichsten Teil der Fläche geht die Wiese in eine bewirtschaftete Grünlandfläche über. Der Festplatz wird von einer jungen Baumreihe im Südwesten abgegrenzt.

Im Norden der geplanten Wohnbaufläche befindet sich derzeit Grünland, im Süden intensiv genutzter Acker.

Der Raum ist geprägt durch die Offenheit der weitgehend unstrukturierten Agrarlandschaft. Von der Bahnhofstraße aus ist der Blick in die offene Landschaft möglich. Eigenart und Vielfalt sind gering ausgeprägt. Die Landschaftsbildqualität ist relativ geringwertig. Durch die neugepflanzten Bäume an der westlichen Grenze (nur im Norden) wird sich in Zukunft eine neue Ortsrandeinbindung und -eingrünung entwickeln.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Bereich der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmung Festplatz (Einzeländerung Nr. 2)

Bisher wäre die Errichtung eines Hotels oder einer Gaststätte und eine starke bauliche Inanspruchnahme möglich gewesen. Die nun beabsichtigte Darstellung einer Grünfläche (Festplatz, Spielplatz) reduziert die zu erwartende Bebauung erheblich. Die Landschaft bleibt weitgehend offen, weitere Bepflanzungen der Grünfläche sind vorstellbar. Auch wenn einzelne Baukörper wie Sanitärgebäude oder zusätzliche befestigte Flächen realisiert werden, stellt die beabsichtigte Planung gegenüber der geltenden Planung einen wesentlich geringeren Eingriff in das Landschaftsbild dar. Damit wirkt sich die Änderung positiv auf das Landschaftsbild aus. Die genannten baulichen Veränderungen sollten so angeordnet werden, dass der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert wird (z.B. in Straßennähe).

Bereich der geplanten Wohnbaufläche (Einzeländerung Nr. 3)

Auch hier war im Flächennutzungsplan im größeren Teil Sonderbaufläche dargestellt (u.a. Hotel möglich). Die beabsichtigte Änderung sieht östlich eine straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Dies stellt auf Ebene des Flächennutzungsplanes keinen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild dar, da eine weniger umfangreiche Bebauung anzunehmen ist (s. Wirkfaktoren)⁴. Die straßenseitige Wohnbebauung sollte so gestaltet werden, dass sie sich in das Ortsbild einfügt.

Bereich Grünfläche statt Sonderbaufläche (Einzeländerung Nr. 4)

Im rückwärtigen Bereich sollen die Bauflächen wegen Aufgabe der geplanten Sondernutzung reduziert werden, und stattdessen Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt werden. Damit wird das Baugebiet verkleinert. Die Darstellung einer Grünfläche ohne Zweckbestimmung lässt Spielraum für eine Eingrünung des Ortsrandes. Auch diese Änderung wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

2.4.3 Schutzgut Boden

Bestand

In der Bodenkarte des Landschaftsplanes wird für den nördlichen Bereich lehmiger Sand mit Lehm-Zwischenlagerung auf durchlässigem Sand-Untergrund angegeben, im Süden schwach lehmiger Sand bis Sand mit schwer durchlässigem Lehmuntergrund. Nach Norden schließt sich danach sandiger Humus mit Sand-Untergrund und nahem Grundwasser an.

Das Fachinformationssystem Boden gibt für den gesamten Änderungsbereich Böden aus Sand/Lehmsand über Lehm mit Sand (Bodenart: schwach lehmiger Sand) an, vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Als Bodentypen kommen überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden vor⁵. Die Bodenzahlen liegen überwiegend bei 30-50 und verbreitet <30. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wasser ist gering (0-2,5 t/ha/a), die Bodenerosionsgefährdung durch Wind liegt im mittleren Bereich.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Durch die geplante Änderung reduziert sich die zu erwartende Versiegelung von Boden und damit der Verlust von Bodenfunktionen um etwa 3,53 ha gegenüber der bisherigen Planung (Erläuterung siehe Kap. 2.2 des Umweltberichtes). Damit hat die FNP-Änderung positive Auswirkungen auch auf das Schutzgut Boden.

2.4.4 Schutzgut Wasser

Bestand, Vorbelastung

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Die Barnimplatte weist großenteils tiefliegende bedeckte Grundwasserleiter mit überwiegend gespannten Grundwasserverhältnissen auf. Für das ehem. Amt Pantetal werden sechs Grundwasserleiter aus pleistozänen Sanden genannt, mit dazwischenliegenden stauenden Geschiebemergelschichten. Diese sind jedoch nicht

⁴ Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ist die Bebauung allerdings als Eingriff zu werten.

⁵ Außerdem: gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm; gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluviole aus Kolluviallehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm

immer flächendeckend ausgebildet, sandige „Fenster“ ermöglichen stellenweise einen Wasseraustausch zwischen den Grundwasserleitern (Landschaftsplan Amt Panketal).

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet (Anwendung Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg, Stand Oktober 2015).

Gemäß Landschaftsplan ist das **Grundwasser** in diesem Änderungsbereich gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone liegt <20 % und der Grundwasserflurabstand bei >2-10m). Nördlich schließen sich Bereiche an, in denen der Grundwasserflurabstand noch geringer ist, die Gefährdung also größer.

Für Lehmsand unter Acker/Grünland (0-3° Hangneigung) wird im Landschaftsplan eine Grundwasserneubildung von 100-150 mm/Jahr angesetzt.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Durch die geplante FNP-Änderung wird die zu erwartende Versiegelung deutlich gemindert (s. Schutzgut Boden). Damit ist auch eine geringere Reduzierung der Grundwasserneubildung gegenüber dem bisher Geplanten verbunden. Auch die zu erwartende Belastung des Grundwassers ist geringer als bei Umsetzung der derzeit gültigen Planung.

2.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Als potenziell natürliche Vegetation wird für den Änderungsbereich reicher Buchenwald angegeben (Landschaftsprogramm Brandenburg).

In der Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des LUGV wird im Änderungsbereich der Biototyp „Ackerbrachen“ dargestellt, an der Bahnhofstraße auch „Alleen und Baumreihen“. Nördlich grenzt danach eine Fläche mit „Baumschulen, Erwerbsgartenbau“ an. Zur Überprüfung der vorhandenen Biotopausstattung erfolgte eine Begehung im Juli 2015. Gemäß der Liste der Brandenburger Biototypen sind die im Folgenden genannten Biototypen zu erwarten.

Im Bereich der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmungen Festplatz, Spielplatz (Einzeländerung Nr. 2):

- Frischwiesen (Code-Nr. 05112, GMF)
- Ruderale Wiesen (Code-Nr. 05113, GMR)
- Baumreihen (Code-Nr. 07142, BRR)
- Spielplätze mit Gehölzen (Code-Nr. 10202, PDB)
- Überwiegend versiegelte Stadtplätze und Promenaden ohne Baumbestand (Code-Nr. 12622, OVQB)
- Parkplätze ohne Baumbestand, teilversiegelt (Code-Nr. 126422, OVPTO)

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche (Einzeländerung Nr. 3):

- Frischwiesen (Code-Nr. 05112, GMF)
- Intensiv genutzte Sandäcker (Code-Nr. 09134, LIS)
- Unbefestigter Weg (Code-Nr. 12651, OVWO)

Im Bereich Grünfläche statt Sonderbaufläche (Einzeländerung Nr. 4)

- Frischwiesen (Code-Nr. 05112, GMF),
- Intensiv genutzte Sandäcker (Code-Nr. 09134, LIS)

Im Norden befinden sich Grundstücke mit Wohngebäuden sowie Gärten, Erwerbsgartenbau findet offensichtlich nicht mehr statt.

Baumbestand

Innerhalb des eingezäunten Spielplatzes stehen mehrere neugepflanzte Bäume. Südlich davon, am westlichen Rand des geplanten Festplatzes, befindet sich eine neu gepflanzte Baumreihe (10 x Spitzahorn, <10 cm Stammdurchmesser). Die Bäume sind gemäß Barnimer Baumschutzverordnung⁶ geschützt, sollten sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder als Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzverordnung gepflanzt worden sein.

Vorkommen von geschützten Arten

Der Landschaftsplan (1996) spricht für sein Plangebiet (ehem. Amt Panketal) von einem reich strukturierten Artenspektrum bei Pflanzen und Tieren. Für Rüdnitz gibt er Vorkommen von Baumfalke, Sperber und Schleiereule an (Karte Arten und Lebensgemeinschaften).

Für den Baumfalken (*Falco subbuteo*) kommt das Änderungsgebiet als Jagdgebiet in Frage. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich lediglich neu gepflanzte Bäume. Damit sind im Änderungsbereich keine potenziellen Brutstandorte vorhanden (außerhalb stehen an der Bahnhofstraße Linden als Straßenbäume, am südöstlichen Rand befinden sich ebenfalls große Linden).

Der Sperber (*Accipiter nisus*) brütet und jagt in der Regel in gehölzreicheren Gebieten, von einem Vorkommen ist im Änderungsbereich also nicht auszugehen.

Die Schleiereule (*Tyto alba*) jagt möglicherweise im Gebiet, ein Brutstandort innerhalb des Änderungsbereiches ist aufgrund des fehlenden Gebäudebestandes und fehlender alter Bäume auszuschließen.

Darüber hinaus ist das Vorkommen von weiteren Vogelarten zu erwarten, wobei das Gebiet v.a. zur Nahrungssuche dienen dürfte. Aufgrund der geringen Zahl und dem geringen Alter der Gehölze (10 neugepflanzte Spitzahornbäume) sind Niststätten von Gehölzbrütern derzeit höchstens in geringer Zahl zu erwarten, Höhlenbäume sind nicht vorhanden (Straßenbäume außerhalb und nicht betroffen, daher unberücksichtigt). Die Wiesenflächen können Brutstandorte von Bodenbrütern beherbergen. Dies ist in eingeschränktem Maß auch für die Ackerfläche denkbar (Feldlerche). Sämtliche wild vorkommende Vogelarten gelten als (besonders geschützte) europäische Vogelarten, für die auch bei zulässigen Eingriffen die artenschutzrechtlichen Verbote gelten.

Durch die Strukturarmut und die Bewirtschaftung des Gebietes ist es nur bedingt als Lebensraum für Kleinsäuger geeignet (Feldhase, Igel, Spitzmäuse, Feldmaus etc., mit wenigen Ausnahmen national besonders geschützt). Für Fledermäuse (Anhang IV-Arten) kann das Gebiet eine Funktion als Jagdgebiet haben, Quartiere innerhalb des Änderungsbereiches sind aufgrund des fehlenden Gebäudebestandes und des Alters der vorhandenen Bäume nicht anzunehmen.

⁶ Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 14. Februar 2014

Eine Besiedlung durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*, Anhang IV-Art) ist nicht auszuschließen, aufgrund der Strukturarmut jedoch eher unwahrscheinlich.

Typische Tierartengruppen der Wiesen sind außerdem Hautflügler, Schmetterlinge, Spinnen, Heuschrecken und Käfer. Intensiväcker weisen meist nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum an Käfern u.a. auf.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Eingriff in Natur und Landschaft

Im Bereich der geplanten Grünfläche mit Zweckbestimmungen Festplatz, Spielplatz (Einzeländerung Nr. 2):

Es wird angenommen, dass die vorhandene Vegetation fast vollständig erhalten bleibt, von kleinen Teilflächen abgesehen, die möglicherweise befestigt oder bebaut werden. Eine Aufwertung durch weitere Bepflanzungen der Grünfläche ist möglich. Gegenüber der aktuellen Flächendarstellung stellt die FNP-Änderung schutzgutbezogen keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche (Einzeländerung Nr. 3):

Wie bereits dargestellt, verringert sich das anzunehmende Maß der Bebaubarkeit und damit der Flächenanteil, für den eine Beseitigung der Vegetation bzw. ein Verlust/eine Beeinträchtigung des Lebensraumes anzunehmen ist. Dadurch bewirkt die Änderung auch hier keinen zusätzlichen Eingriff. Auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ist die Bebauung allerdings auch in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere als Eingriff zu werten.

Bereich Grünfläche statt Sonderbaufläche (Einzeländerung Nr. 4):

Hier wird ebenfalls die Baufläche zurückgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Vegetation nicht verändert wird. Auch eine Aufwertung durch Bepflanzung ist hier möglich.

Auswirkungen auf den Baumbestand

Von Baumverlusten, die durch die Planung hervorgerufen werden, ist im Änderungsbereich nicht auszugehen. Die Barnimer Baumschutzverordnung ist zu beachten.

Artenschutzrechtliche Relevanz

Gemäß § 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.

Dem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 BNatSchG lägen im vorliegenden Fall voraussichtlich nicht vor.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5, Sätze 2 bis 5 BNatSchG. Danach wird das prüfgegenständliche Artenspektrum auf die Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten eingeschränkt. Bei anderen, "nur" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote also nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Gemäß Brandenburger „Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung“ (2009) ist hier allerdings der Begriff der zulässigen Eingriffe ausschlaggebend. Danach kann „bei nur national geschützten Arten das drohende Verbot [nur] abgewendet werden [...], indem auf der Ebene des Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich des in der Verbotshandlung liegenden, zu erwartenden Eingriffs [...] in der Abwägung entschieden wird“. „Ist der Eingriff nach § 1a Abs. 3 BauGB bewältigt, so ist er auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz zulässig“. Ist er nicht (durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Abwägung) bewältigt, gelten nach dieser Auffassung die Verbote in Bezug auf das gesamte Artenspektrum des § 44 Abs. 1 BNatSchG. In der Konsequenz ist es also angeraten, auch zu prüfen, ob national besonders oder streng geschützte Arten im Planungsgebiet vorkommen und ob sie durch die Planung beeinträchtigt werden können. Bei entsprechenden Beeinträchtigungen sollten im Rahmen der Eingriffsregelung Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Um das zu betrachtende Artenspektrum praktikabel zu halten, ist eine Abschichtung der Betrachtungstiefe nach fachlichen Kriterien und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde sinnvoll. So bietet sich z.B. bei den Vogelarten die Betrachtung von Gruppen (z.B. Bodenbrüter, Höhlenbrüter) an.

Verstöße [in Bezug auf die europäischen Vogelarten sowie die Anhang IV-Arten] gegen die Verbote der Nummern 1 und 3 [des § 44 Abs. 1 BNatSchG] 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 durchgeführt werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Die geplante Wohnbebauung im Südosten kann möglicherweise Verletzungen der Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf bodenbrütende Vögel hervorrufen. Verbotsverletzungen können jedoch im Wesentlichen dadurch vermieden werden, dass bau- und bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten durchgeführt werden. In Bezug auf Höhlen- und Gehölzbrüter sowie Fledermäuse wird nicht von einer Verbotsverletzung ausgegangen (keine Höhlenbäume und Gebäude, bei Störungen keine populationserheblichen Auswirkungen). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. einer Satzung nach § 34 BauGB sollte die tatsächliche Bedeutung der Fläche insbesondere für Bodenbrüter und Zauneidechsen geklärt werden. Ggf. ist ein Baubeginn auf betroffenen Flächen nur unter der Bedingung möglich, dass eine direkt vorher durchgeführte Untersuchung das Vorkommen geschützter Arten ausschließt. In Bezug auf die genannten (national besonders geschützten) Kleinsäuger, Käfer etc. wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Satzung nach § 34 BauGB zu konzipierenden Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen kompensieren.

Sollten im Bereich des Festplatzes bauliche Änderungen vorgenommen werden (Befestigung von Flächen, Errichtung von Pavillons u.ä.), sind im Rahmen der entsprechenden Genehmigung ggf. auch artenschutzrechtliche Aspekte (insbesondere bezüglich Bodenbrütern und Zauneidechse) zu prüfen.

Im Bereich des Festplatzes sind auch nutzungsbedingte Beeinträchtigungen denkbar, wenn z.B. nach längerer Nichtnutzung des Geländes eine Festveranstaltung durchgeführt wird. Die Durchführung von Veranstaltungen ist in der Regel nicht mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden (Grundflächenbezug). Für die Handlungen im Zusammenhang mit der jeweiligen Veranstaltung greifen die Verbote des § 43 Abs. 1 direkt, die privilegierende Einschränkung des Artenspektrums für zulässige Eingriffe kommt hierbei nicht zur Anwendung. Auf die Einhaltung der Verbote ist also ggf. bei der Genehmigung der Veranstaltung zu achten.

2.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Biesenthal liegt im Klimabezirk Barnim, im Bereich des brandenburgisch-mecklenburgischen Übergangsbereiches von subozeanischen und subkontinentalen Klima-Einflüssen. Der Einfluss kontinentaler Luftmassen kann hier zu Situationen geringer Niederschlagsneigung führen, Luftmassen atlantischen Ursprungs führen hingegen zu wintermilden und sommerwarmen Klimaten mit ausreichenden Niederschlägen. Für die Ostbrandenburger Platte gibt der Landschaftsplan mittlere Jahresniederschlagssummen zwischen 520 mm und 600 mm an. Für Lobetal betrug die mittlere Jahressumme der Niederschlagshöhe (im Zeitraum 1951-1980) 561 mm.

Für den Änderungsbereich 2 stellt der Landschaftsplan (Karte 5) bis auf Randbereiche im Norden und Süden Acker-, Grünland-, Brachflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Zu Luftschadstoffen enthält der Landschaftsplan keine spezifischen Angaben.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Durch die FNP-Änderung werden große Teile der offenen Landschaft, die der Kaltluftentstehung dienen, erhalten. Gegenüber der bisherigen Planung wirkt sich die Änderung also für Klima und Luft positiv aus.

Die Lage der geplanten Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof mit guten Verbindungen nach Berlin und Eberswalde ist aus Sicht des Klimaschutzes positiv zu werten, da hierdurch potenziell individuelle Fahrten mit dem Pkw zugunsten des Bahnfahrens reduziert werden.

2.4.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Bestand

Der Änderungsbereich ist bisher unbewohnt. Im Nordwesten schließt sich Wohnbebauung an, im Nordosten die Bahnhofstraße, im Südosten in ca. 40 m Entfernung das Bahnhofsgelände und Landwirtschaftsfläche, im Südwesten ebenfalls Landwirtschaftsfläche. Auf der anderen Seite der Bahnhofstraße befindet sich Wohnbebauung und das Gemeindezentrum.

Die Bahnstrecke Berlin-Stralsund verläuft südöstlich des Gebietes in einem minimalen Abstand von ca. 80 m.

Die Bahnhofstraße ist eine Gemeindestraße, die von der westlich gelegenen L 200 zum Bahnhof führt. Für das Land Brandenburg wurden die Hauptverkehrsstraßen mit

einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr in die Umgebungslärmkartierung einbezogen. Im Änderungsbereich liegt keine solche Hauptverkehrsstraße, die nächste Hauptverkehrsstraße ist die L 200 im Abstand von etwa 280 m zum nördlichen Rand des Änderungsbereiches bzw. 470 m vom nördlichen Rand der geplanten Wohnbaufläche. Der gesamte Änderungsbereich liegt außerhalb der lärmbelasteten Isophonenbänder entlang der L 200.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Es ist anzunehmen, dass durch die Rücknahme des bislang dargestellten Sondergebietes (Hotel/Gaststätte) für die Wohnnutzung auf der anderen Seite der Bahnhofstraße eine deutliche Reduzierung der voraussichtlich entstehenden Belastungen (Lärm etc. z.B. durch Liefer- und Besucherverkehr) bewirkt wird. Gegenüber der derzeitigen Situation wird es zu einer geringfügigen Zunahme der Belastungen kommen (Lärm während der Bauphase, etwas höheres Verkehrsaufkommen, im südlichen Teil geht der Blick in die offene Landschaft verloren). Durch die Nutzung des Spielplatzes und phasenweise des Festplatzes ist mit einer gewissen Lärmbelastung zu rechnen. Beide Nutzungen sind zurzeit schon gegeben, der Flächennutzungsplan wird an die reale Situation angepasst.

Für das neu entstehende Wohngebiet entlang der Bahnhofstraße gehen von der gegenüberliegenden Wohnnutzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus. Auch von der Bahnhofstraße als Gemeindestraße ist keine gravierende Lärmbelastung zu erwarten. Allerdings wird das Wohngebiet innerhalb des Belastungsbereiches der südöstlich gelegenen Bahnstrecke liegen. Gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes grenzt der südlichste Teil des Änderungsbereiches im Lärmindexbereich >65-70 dB(A) (Zeitraum Tag-Abend-Nacht, LDEN) bzw. >60-65 dB(A) (Nacht), der südliche Teil im Bereich >60-65 dB(A) (Tag-Abend-Nacht) bzw. >55-60 dB(A) (Nacht) und der größte, nördliche im Bereich von >55-60 dB(A) (Tag-Abend-Nacht) bzw. >50-55 dB(A) (Nacht). Die Nachtwerte liegen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (für reine Tagwerte liegen keine Angaben vor). In 40 m Entfernung zum Änderungsbereich befindet sich außerdem eine Stellplatzanlage des Bahnhofs.

Um im Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen.

Auch durch Veranstaltungen auf dem benachbarten Festplatz können Schallemissionen auftreten, die das geplante Wohngebiet betreffen. Dies ist bei der Konzipierung von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Entsprechende Festveranstaltungen im Sinne der besonderen Ereignisse nach TA Lärm bedürfen ggf. einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung, hier wären beispielsweise Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung festzulegen.

In Bezug auf den Festplatz führt das LfU in seiner Stellungnahme vom 19.05.2016 aus, dass Festveranstaltungen nicht einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach BImSchG bedürfen. Der Betrieb eines Festplatzes fällt in den Anwendungsbereich der Freizeitlärmmrichtlinie des Landes Brandenburg. Danach sind zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen i. S. § 22 BImSchG hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen Immissionsrichtwerte u.a. für Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen zu beachten. Für seltene Ereignisse kann eine höhere Zumutbarkeit durch Geräuscheinwirkungen bestehen.

Die Aneinandergrenzung der Flächen Festplatz und Wohnbaufläche kann zu Konflikten führen, die wie ausgeführt Maßnahmen der Lärminderung erfordern können. Im

Bereich der Wohnbebauung kann dann ggf. eine höhere Zumutbarkeit durch Geräuscheinwirkungen bestehen.

Die Zuordnung dieser Fläche sollte im Sinne von § 50 BImSchG und der Vermeidung und Minderung durch Trennung der Nutzungen betrachtet werden.

Bewertung

Ein Festplatz, der der Durchführung örtlicher Feierlichkeiten dient, ist untrennbarer Bestandteil des dörflichen Gemeinwesens. Die regelmäßig durchgeführten Festlichkeiten lassen die Einschätzung zu, dass eine Nutzung des Areals voraussichtlich nicht über die seltenen Ereignisse nach Abschnitt 7.2 der TA Lärm hinaus geplant ist (nicht mehr als zehn Tage oder Nächte eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden). Die Größe und Lage des Festplatzes am Siedlungsrand lässt weiterhin eine Abstrahlung der Beschallungsanlagen in Richtung unbebauter Gebiete zu (Richtung Südwest), was zu einer erheblichen Minderung möglicher Lärmbelastungen führt. Weitere Lärmschutzmaßnahmen zu den Nachbargrundstücken (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) können lärmindernd wirken. Einer grundsätzlichen Darstellung des Festplatzes mit angrenzenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan stehen keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen entgegen, da wirksame Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren umsetzbar sind.

2.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Wissensstand sind im Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter vorhanden und betroffen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum teilte mit Stellungnahme vom 19.04.2016 mit, dass baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt werden.

2.4.9 Darstellung der Wechselwirkungen

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Diese Wechselwirkungen gehören ebenfalls zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L U F T M A	L A N D S C A F T	K S U A L T H Ü G Ü T E R
Mensch		+	o	+	o	+	+	o
Pflanzen	o		o	+	+	o	o	o
Tiere	o	+		+	+	o	+	o
Boden	o	+	+		+	o	o	o
Wasser	o	+	o	+		-	o	o
Klima / Luft	o	+	o	o	o		+	o
Landschaft	o	+	o	o	o	o		o
Kultur- / Sachgüter	o	o	o		o	o	o	

- negative Wirkung/ o neutrale Wirkung/ +positive Wirkung +/- teils positiv, teils negativ

In den Änderungsbereichen sind keine relevanten Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die nicht bereits im Zusammenhang der einzelnen Schutzgüter mit betrachtet werden.

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

Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, ist weiterhin von einer möglichen umfangreichen Bebauung der Flächen auszugehen (Hotel/Gaststätte). Damit verbunden wären negative Auswirkungen das Landschaftsbild, Boden (Versiegelung, damit Verlust von Bodenfunktionen) Wasser (Verminderung Grundwasserneubildung), Klima/Luft (Verminderung Kaltluftentstehung) und Pflanzen/Tiere (Lebensraumverlust).

2.6 Andere Planungsmöglichkeiten

Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Die Änderung besteht in diesem Bereich größtenteils aus einer Rücknahme früherer Planungsabsichten der Gemeinde. Eine Standortalternative für die Wohnbebauung an der Bahnhofsstraße im südlichen Bereich drängt sich nicht auf. Ein Anschluss an die im Norden vorhandene Bebauung ist aufgrund des bereits eingerichteten Spielplatzes und der Festwiese nicht möglich.

2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden lediglich grundsätzliche Hinweise zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, ggf. zu geeigneten Flächen für den Ausgleich sowie zu artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen gegeben. Konkrete Flächen und Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Satzung nach § 34 BauGB benannt.

Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit möglich zu vermeiden oder zu mindern (§ 1a BauGB und § 15 BNatSchG). Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegt im Änderungsbereich 1 insgesamt kein Eingriff vor. In Hinblick auf den auf der nachfolgenden Planungsebene zu beurteilenden Eingriff durch die neu dargestellte Wohnbaufläche sei hier auf die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verwiesen, die für die Wohnbaufläche im Änderungsbereich 2 aufgelistet werden (mit Ausnahme der Aussagen in Bezug auf das potenziell geschützte Biotop, ein solches ist hier nicht vorhanden). Folgende Minderungsmaßnahme kommt für den Änderungsbereich 1 hinzu:

- Bei Errichtung von Baukörpern wie Sanitärgebäuden auf dem Festplatz ist eine Anordnung in Straßennähe empfehlenswert (Schutzgut Landschaftsbild).

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Auf Grundlage des § 1a BauGB (in Verbindung mit § 15 BNatSchG) sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Im Bereich der neu dargestellten Wohnbaufläche wird von einer Versiegelung von ca. 0,82 ha ausgegan-

gen (s. Kap. 2.2 des Umweltberichtes). Die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung führt jedoch bezogen auf den Änderungsbereich 1 nicht zu einem Eingriff, sondern zu einer Reduzierung des bisher anzunehmenden Eingriffs in Natur und Landschaft. Daher werden auf Flächennutzungsplanenebene keine Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt.

Allerdings führt die Darstellung von zusätzlicher Baufläche im Änderungsbereich 2 zu einem Ausgleichsbedarf. Bei Verrechnung des zusätzlichen Eingriffs (Änderungsbereich 2) mit der Reduzierung des Eingriffs (Änderungsbereich 1) verbleibt ein geringfügiger Eingriff (ca. 0,1 ha, s. Kap. 3.7 des Umweltberichtes). Es wird angenommen, dass dieser Ausgleichsbedarf durch naturschutzfachlich höherwertige Maßnahmen innerhalb der beiden Änderungsbereiche gedeckt oder der Ausgleichsbedarf durch Nichtausschöpfung der Obergrenzen der Bebaubarkeit nach § 17 BauVNO entsprechend verringert werden kann.

Gegebenenfalls werden auf der nachfolgenden Ebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung der Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich (z.B. in Bezug auf Bodenbrüter).

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung keine Fällungen notwendig macht und daher auch keine Ersatzpflanzungen erforderlich sind.

3. Änderungsbereich 2

3.1 Kurzbeschreibung der Änderungen

Der ca. 6,0 ha große Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Rüdnitz. Die derzeitige Freifläche wird begrenzt durch den Birkenweg im Süden, den Mittelweg im Osten, den Feldweg im Norden und die Siedlungskante des Wohnparks Rüdnitz im Westen. Es handelt sich um eine Brache bzw. ungestaltete Freifläche. Der Änderungsbereich umfasst einen Großteil dieser Fläche.

Ziel der Änderung ist die Schaffung von Voraussetzungen zur Entwicklung attraktiver Wohnbauflächen für ca. 60-70 Baugrundstücke. Dafür ist beabsichtigt, im ca. 6 ha großen Änderungsbereich eine Wohnbaufläche auszuweisen. Die derzeit dargestellte Flächennutzung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll ersetzt werden. Außerdem soll ein bisher als geplant dargestellter Trafostandort entfallen (nicht erforderlich).

3.2 Wirkfaktoren

Mit der Änderung der dargestellten Flächennutzung von Grünfläche in Wohnbaufläche wird eine bauliche Flächeninanspruchnahme planerisch vorbereitet. Aus der Flächennutzungsplandarstellung „Wohnbaufläche“ können im nachfolgenden Bebauungsplan sowohl reine als auch allgemeine Wohngebiete entwickelt werden. Die maximal mögliche Grundflächenzahl beträgt in beiden Gebietstypen 0,6, d.h. 60 % der Grundstücksfläche (detaillierte Darstellung s. Kap. 2.2 des Umweltberichtes, dort auch Weiteres zu typischen Wirkfaktoren). Für den 6 ha großen Änderungsbereich ergibt sich eine **maximal zu erwartende Überbaubarkeit von etwa 3,6 ha**.

3.3 FNP-relevante Umweltschutzziele im Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des vom **Landesentwicklungsplan** Berlin-Brandenburg (2009) ausgewiesenen Freiraumverbundes.

Das **Landschaftsprogramm** des Landes Brandenburg von 2001 zeigt die landesweiten Ziele des Naturschutzes auf. Der Änderungsbereich gehört nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes, und damit nicht zum Grundgerüst des landesweiten Biotopverbundes.

Für die naturräumliche Region Barnim und Lebus, insbesondere auf dem Barnim, soll zur Sicherung der Grundwasserneubildung die großräumige Versiegelung von Flächen vermieden sowie das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert werden. Für den Änderungsbereich wird der Erhalt einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Nutzung als Entwicklungsziel bzw. die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen dargestellt (Abgrenzung aufgrund des Maßstabs generalisiert).

Das Entwicklungskonzept des **Landschaftsplanes** (1996) für die Gemeinde Rüdnitz weist für den Änderungsbereich keine Maßnahmen aus. Dieser ist teilweise als Ruderalfläche dargestellt, am südlichen und nördlichen Rand der Kategorie Kleinsiedlung zugeordnet, im Nordosten ist mittels Signatur ein Sportplatz dargestellt. Die dargestellte Freifläche (Ruderalfläche) führt in Richtung Westen durch den Wohnpark Rüdnitz hindurch zu einem Kleingewässer (im FNP als Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen) und hat von dort aus Anschluss an die Bahnhofstraße und die Danewitzer Straße.

3.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.4.1 Naturraum, Schutzgebiete

Rüdnitz wird der naturräumlichen Groseinheit Ostbrandenburgische Platte zugeordnet. Der Änderungsbereich ist Bestandteil der Haupteinheit Barnimplatte⁷. Das Gebiet gehört zur Naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ des Brandenburger Landschaftsprogrammes.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten⁸.

3.4.2 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Der Änderungsbereich gehört gemäß Landschaftsplan zur „Agrarlandschaft des Barnim“ (näheres dazu siehe Änderungsbereich 1, Schutzgut Landschaft und Ortsbild). Zurzeit ist im Änderungsbereich eine große, ruderal geprägte Freifläche vorhanden, die von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Sie ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Im Süden und Osten sind es überwiegend Einfamilienhäuser mit Gärten älteren Bauda-

⁷ Dr. Scholz, Eberhard, 1962; „Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs“

⁸ Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ des LUGV,
<http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>

tums, westlich und nördlich wurden in den 1990er Jahren Reihen- und Doppelhäuser errichtet (Wohnpark Rüdnitz). Durch den Wohnpark zieht sich eine gestaltete Parkanlage mit Kleingewässer/Regenwasserbecken. Die Parkanlage des Wohnparks schließt an die derzeit große Freifläche zwischen Birken-, Mittel- und Feldweg an. Diese ist überwiegend eben, im Nordwesten befindet sich eine kleinere Aufschüttung (Altlastenverdachtsfläche, siehe Schutzgut Boden). Im Norden und Westen der Freifläche verlaufen Fußwege, außerdem wird sie durch mehrere unbefestigte schmale Wege durchquert. Offenbar wird die Fläche durch Hundebesitzer und andere Spaziergänger genutzt. Lediglich an zwei Stellen sind Bäume bzw. Sträucher vorhanden. Der Änderungsbereich umfasst nicht die gesamte Freifläche; ein Streifen im Westen der Fläche bleibt davon ausgenommen.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Die Planung zielt auf eine Bebauung des überwiegenden Teils der Freifläche. Damit ist ein Verlust an offener Landschaft und Erholungsraum inmitten des Siedlungsraumes verbunden. Dies ist schutzgutbezogen als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Um ausreichend Raum für die landschaftsbezogene Erholung nach wie vor zu gewährleisten, wurde der westlichste Teil der innenliegenden Freifläche vom FNP-Änderungsbereich ausgenommen. Auf diese Weise ist auch ein Anschluss an die Parkanlage im Wohnpark Rüdnitz gewährleistet. Dem Entwicklungsziel des Landschaftsplanes für die landschaftsbezogene ruhige Erholung „Entwicklung von Grünzonen unter Einbeziehung vorhandener Grünflächen in dicht besiedelten Gebieten“ wird damit Rechnung getragen. Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festgelegt werden. Diese sollen eine Durchgrünung des Wohngebietes gewährleisten und ausreichend Möglichkeiten für die wohnungsnaher Erholung bieten.

3.4.3 Schutzgut Boden

Bestand

In der Bodenkarte des Landschaftsplanes wird für den gesamten Bereich lehmiger Sand mit Lehm-Zwischenlagerung auf durchlässigem Sand-Untergrund angegeben. Laut Fachinformationssystem Boden dominieren im nördlichen Teil dieses Änderungsbereiches Böden aus Sand (feinsandiger Mittelsand) und als Bodentypen kommen überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden vor⁹. Hier wird außerdem ein überwiegend niedriger und verbreitet hoher Grundwassereinfluss vermerkt. Daher ist auch das Vorkommen von „vergleyten Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand“ möglich, die hier als „gering verbreitet“ angegeben werden. Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial liegt mit Bodenzahlen überwiegend <30 und verbreitet 30-50 eher gering. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wind wird hier als „sehr hoch“ angesehen (Fachinformationssystem Boden). Aktuell ist der Boden durch ganzjährigen Bewuchs vor Erosion geschützt.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches dominieren nach dem Fachinformationssystem Böden aus Sand/Lehmsand (schwach lehmiger Sand) über Lehm mit Sand, als Bodentypen kommen verbreitet podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand vor¹⁰. Ein Grund- und Stauwassereinfluss wird nicht vermerkt („vorherr-

⁹ Außerdem: gering verbreitet lessivierte Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand und gering verbreitet vergleyte Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand

¹⁰ Ebenfalls „verbreitet“ kommen danach vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden vor, allerdings spricht der nicht vorhandene Grundwassereinfluss gegen das Vorkommen von Gleyböden. Außerdem werden angegeben: ge-

schend ohne“). Das landwirtschaftliche Ertragspotenzial ist mit Bodenzahlen überwiegend 30-50 und verbreitet <30 höher als im nördlichen Bereich. Die Bodenerosionsgefährdung durch Wind ist lediglich „mittel“.

Insgesamt sind die Böden im Änderungsbereich als Böden allgemeiner Funktionsausprägung einzuordnen.

Bodendenkmale oder eine Kampfmittelbelastung sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt.

Am nordwestlichen Rand befindet sich eine ca. 3 m hohe und 1.000m² große Aufschüttung, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche (ALVF, Grube 3/ Rüdnitz: Hausmüll, Bauschutt) registriert ist. Die Altlastenverdachtsfläche ist ca. 2.000 m² groß. Sie stellt eine Vorbelastung für den Boden dar, liegt allerdings außerhalb des Änderungsbereiches (Herausnahme wegen möglicher Nutzungskonflikte).

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Die Darstellung von Wohnbaufläche zielt auf eine Bebauung des Gebietes. Die damit verbundene Bodenversiegelung führt in der Regel zu einem nahezu vollständigen Verlust aller Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Ertragsfunktion, Filter-, Puffer-, Speicherfunktionen, Grundwasserneubildungsfunktion, Archivfunktion). Eine Versiegelung von max. 3,6 ha Fläche (s. Kap. 3.2 des Umweltberichtes) ist daher als schutzgutbezogener Eingriff in Natur und Landschaft zu werten (Voraussetzung Lage im Außenbereich ist gegeben). Als schutzbezogene Ausgleichsmaßnahme sind auf Ebene des Bebauungsplanes vorrangig Entsiegelungsmaßnahmen zu prüfen.

Von der Planung sind nicht zwangsläufig Änderungen in Bezug auf die benachbarte Altlastenverdachtsfläche zu erwarten, die für das Schutzgut Boden von Bedeutung sind. Allerdings erhöht eine geplante Wohnbebauung den Handlungsdruck, die Fläche zu sanieren (s.a. Schutzgut Mensch).

3.4.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Natürliche **Oberflächengewässer** sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Grundlegende Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen erfolgen in Kapitel 2.4.4 des Umweltberichtes.

Im Änderungsbereich ist gemäß Landschaftsplan das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Anteil bindiger Bildungen an der Versickerungszone liegt <20 % und der Grundwasserflurabstand bei >2-10m).

Für Lehmsand unter Acker/Grünland (0-3° Hangneigung) wird im Landschaftsplan eine Grundwasserneubildung von 100-150 mm/Jahr angesetzt.

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet (Anwendung Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg, Stand Oktober 2015).

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Mit der durch die Planung vorbereiteten zulässigen Bebaubarkeit des bisher unbebauten Bereiches ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung auszugehen, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt. Dieser kann durch Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort gemindert werden.

Außerdem ist mit der Planung ein höheres Risiko für Stoffeinträge in das Grundwasser verbunden. Insbesondere während der Bauphase, aber auch während der Nutzung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe (Treibstoffe, Putzmittel, Lacke etc.) oder Nährstoffe ins Grundwasser gelangen.

3.4.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Als potenziell natürliche Vegetation wird für den Änderungsbereich reicher Buchenwald (Landschaftsprogramm Brandenburg) bzw. Traubeneichen-Buchenwald (Landschaftsplan Amt Panketal) angegeben.

Biotoptypen, Schutzstatus

Zur ersten Einschätzung der vorhandenen Biotopausstattung erfolgte eine Begehung im Juli 2015 sowie für eine Teilfläche im September 2015. Gemäß der Liste der Brandenburger Biotoptypen sind folgende Biotoptypen zu erwarten:

- Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Distelfluren (Code-Nr. 03240, RSB)
- Ruderale Wiesen (Code-Nr. 05113, GMR) oder Grünlandbrache frischer bis trockener Standorte (Code-Nr. 05130, GA bzw. 05132, GAM/05133, GAT)
- Sand-Trockenrasen (Code-Nr. 05121, GTS, §)
- Trockene Grünlandbrache mit einzelnen Trockenrasenarten (Code-Nr. 051331, GATR)
- Einschichtige oder kleine Baumgruppen, überwiegend heimische Arten (Code-Nr. 071531, BEGH)

Bei der Fläche, die derzeit als Sandtrockenrasen einzustufen ist, handelt es sich um eine Teilfläche in der Größenordnung von ca. 1.200 m² innerhalb der ehemals als Trafo-Standort vorgesehenen Fläche im Südosten des Änderungsbereiches 1. Es werden die Kriterien der Brandenburger Biotopschutzverordnung erfüllt (Flächengröße > 250 m², Anteil typischer Trockenrasenarten > 25% an Gesamtartenzahl oder Vegetationsbedeckung), daher handelt es sich derzeit um ein geschütztes Biotop. Als typische Trockenrasenarten treten auf: Kleines Habichtskraut/Mausohr-Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) (stellenweise dominant), Sand-Strohblume (*Helichrysum arenarium*), Mauerpfeffer-Arten (u.a. *Sedum sexangulare*, *Sedum album*, *Sedum spurium*), Feld-Beifuß (*Artemisia campestris*), Ferkelkraut (*Hypochoeris radicata*), Schafschwingel (*Festuca ovina* agg.) inkl. Rauhlattschwingel (*Festuca brevipila*). Der Zustand der Fläche ist wahrscheinlich abhängig von der Bewirtschaftung.



Auch die anderen Teile der Fläche (des ehem. Trafo-Standortes) weisen überwiegend eine niedrige Vegetation auf, mit Flecken von Trockenrasenarten, insbesondere dem kleinen Habichtskraut. Diese Teile sind derzeit aufgrund der Größe der „Flecken“ jedoch nicht als geschütztes Biotop anzusehen, sondern als trockene Grünlandbrache mit einzelnen Trockenrasenarten.

Westlich des Trafo-Standortes (bis etwa Birkenweg Nr. 5) finden sich innerhalb der insgesamt eher ruderalen, höheren Vegetation ebenfalls stellenweise bzw. vereinzelt Arten trockener Standorte wie kleines Habichtskraut, Feld-Beifuß und Schafschwingel.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollte eine flächenscharfe Kartierung durchgeführt werden.

Die überwiegenden Teile des Änderungsbereiches kann dem Biotoptyp der Grünlandbrachen frischer (bis trockener) Standorte oder der ruderalen Wiesen zugeordnet werden. Hier finden sich neben Glatthafer (*Arrhenatherium elatius*) z.B. wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesen-Bocksbart (*Tragopogon pratensis*), Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus* und *acetosa*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobea*), stellenweise kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Landreitgras (*Calamagrostis epigejos*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), vereinzelt Schafschwingel (*Festuca ovina* agg.). Im Osten befindet sich auch Aufwuchs von Traubenkirsche (*Prunus serotina*), hier kommen auch Besenginster (*Cytisus spec.*), Schmalblättriges Weidenröschen (*Epilobium angustifolium*), Fetthenne und Moschus-Malve (*Malva moschata*) vor.

Weitere Teilflächen im Nordosten und Westen sind als zwei- und mehrjährige Ruderalfluren einzuordnen. Hier dominiert größtenteils die kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), an einigen Stellen auch Landreitgras (*Calamagrostis epigeijos*).

Außerdem befinden sich im Südwesten des Änderungsbereiches Bäume mittleren Alters, die als Baumgruppe angesprochen werden können, sowie ein Solitär im Osten.

Baumbestand

Die genannte Baumgruppe besteht aus mehreren Salweiden (jeweils mehrstämmig, die Barnimer Baumschutzverordnung findet auf Baumweiden keine Anwendung) und

Eschenahorn (ebenfalls mehrstämmig, mehrere Stämme Umfang > 60 cm, damit geschützt); hinzugesellt hat sich Aufwuchs von Spitzahorn und Birke.

Die Bäume tragen teilweise Borkenverletzungen, die offenbar mutwillig hervorgerufen wurden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches steht außerdem ein Kirschbaum (mehrstämmig, jeweils unter 60 cm Stammumfang). Bei Obstbäumen außerhalb des besiedelten Bereiches findet die Baumschutzverordnung zwar grundsätzlich Anwendung, aufgrund der Stammumfänge ist der Baum jedoch derzeit nicht geschützt.

Vorkommen von geschützten Arten

Der Landschaftsplan (1996) spricht für sein Plangebiet (ehem. Amt Panketal) von einem reich strukturierten Artenspektrum bei Pflanzen und Tieren. Für Rüdnitz gibt er Vorkommen von Baumfalke, Sperber und Schleiereule an (Karte Arten und Lebensgemeinschaften).

Für den Baumfalken (*Falco subbuteo*) kommt das Änderungsgebiet als Jagdgebiet in Frage. Die Bäume der in der recht offenen Landschaft liegenden Baumgruppe können als potenzielle Horstbäume nicht ganz ausgeschlossen werden, ein Horst ist jedoch derzeit nicht vorhanden.

Auch von einem Vorkommen von Sperber und Schleiereule ist im Änderungsbereich nicht auszugehen (vgl. Angaben in Kap. 3.4.5 des Umweltberichtes).

Darüber hinaus ist auf der großflächigen Ruderalfläche das Vorkommen von weiteren Vogelarten zu erwarten. Bei den Begehungen wurde auf Baumhöhlen geachtet, am Baumbestand innerhalb des Änderungsbereiches wurden jedoch keine Baumhöhlen gesichtet. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb der Ruderal-/Wiesenflächen Nester von Bodenbrütern vorhanden sein können. Sämtliche wild vorkommende Vogelarten gelten als (besonders geschützte) europäische Vogelarten, für die auch bei zulässigen Eingriffen die artenschutzrechtlichen Verbote gelten.

Außerdem ist das Gebiet wahrscheinlich Lebensraum für verschiedene Kleinsäuger (Spitzmäuse, Kaninchen etc.), die, mit wenigen Ausnahmen, gem. BArtSchV (national) als besonders geschützt gelten. Für Fledermäuse (FFH-Anhang IV-Arten) kann das Gebiet eine Funktion als Jagdgebiet haben, Quartiere sind aufgrund des fehlenden Gebäudebestandes und des Zustandes der vorhandenen wenigen Bäume nicht anzunehmen.

Eine Besiedlung durch die Zauneidechse (*Lacerta agilis*, Anhang IV-Art) ist aufgrund der offenen, besonnten Fläche nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der Biotopstrukturen eher unwahrscheinlich (wenige Offenbodenstellen, Totholz o.ä., Anteile niedriger Vegetation). Im Landschaftsplan wird nicht auf ein Vorkommen von Reptilien in Rüdnitz hingewiesen.

Typische Tierartengruppen in Trockenrasen sind außerdem Hautflügler, Tagfalter, Heuschrecken und Sandlaufkäfer. Vertreter dieser Artengruppen werden auch auf den ruderalen Wiesenflächen und Staudenfluren vorkommen. Von den national besonders geschützten Pflanzenarten kommt im Bereich des Trockenrasens die Sand-Strohblume vor.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sollten ggf. entsprechende faunistische Erhebungen durchgeführt werden.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Planung wird eine Bebauung des Gebietes und damit ein vollständiger Verlust von Vegetationsfläche und Lebensraum (hier anzunehmen: max. 3,6 ha) und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die betroffenen Biotoptypen sind überwiegend von geringem (von Goldrute oder Landreitgras dominierte Bereiche) bis mittlerem Wert (Grünlandbrache/ruderales Wiese). Lediglich die Trockenrasenfläche ist von hoher Wertigkeit. Der Eingriff ist auf der Ebene der Bebauungsplanung durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Zum Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere ist zunächst an Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes wie die Pflanzung von Gehölzen zu denken. Zusätzlich werden voraussichtlich Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Möglicherweise kann der Eingriff durch eine entsprechend starke Aufwertung von Flächen mit geringem Biotopwert auch auf kleineren Flächen als der Eingriffsfläche ausgeglichen werden.

Auch bau- und bauvorbereitende Maßnahmen führen oft zu einem Verlust von Vegetationsfläche, wobei dieser meist durch die Neuanlage von Gärten u.ä. ausgeglichen wird. Hierbei sind jedoch besondere Anforderungen bei geschützten Biotopen und beim Vorkommen von geschützten Arten zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtliche Relevanz

Die Regelungen des § 44 BNatSchG werden in Kap. 2.4.5 des Umweltberichtes eingehend erläutert, sie gelten auch für Änderungsbereich 2.

Im Änderungsbereich werden als geschützte Arten verschiedene Brutvogelarten, insbesondere Bodenbrüter, erwartet. Die in der Folge der hier beabsichtigten Planung möglicherweise auftretenden Beeinträchtigungen von geschützten Arten sowie die Berührung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen können teilweise dadurch vermieden werden, dass bau- und bauvorbereitende Maßnahmen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln durchgeführt werden. Außerdem ist vorhandener Baumbestand soweit möglich zu erhalten. Bei den meisten in Frage kommenden bodenbrütenden Vogelarten erlischt der Schutz des Nestes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte mit dem Ende der jeweiligen Brutperiode. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollte die Bedeutung der Fläche für Brutvögel genauer geklärt werden. Ggf. kann eine Verbotverletzung dadurch ausgeschlossen werden, dass ein Baubeginn auf betroffenen Flächen bzw. eine Fällung von Gehölzen nur unter der Bedingung zugelassen wird, dass eine direkt vorher durchgeführte Untersuchung das Vorkommen geschützter Arten ausschließt.

Um Verbotverletzungen der auf dem Trockenrasen und den Wiesenflächen möglicherweise vorkommenden geschützten Arten (insbes. die Zauneidechse, für die die Verbote des § 44 in jedem Fall greifen) auszuschließen, sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Untersuchungen angestellt und ggf. spezifische Maßnahmen formuliert werden (z.B. spezifische Bauzeitenbeschränkungen, ggf. vorgezogener Ausgleich z.B. durch Nutzungsextensivierung/Aushagerung/spezifische Pflege von Grünland an anderer Stelle).

Erstrebenswert ist es, dass die als Ausgleich für die zu beantragende Ausnahme von den Verboten des § 30 BNatSchG dienenden Maßnahmen sowie die nach Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen so konzipiert werden, dass damit auch möglicherweise in Betracht kommende Verbotsverletzungen nach § 44 vermieden werden.

In Bezug auf die genannten (national besonders geschützten) Kleinsäuger etc. wird davon ausgegangen, dass die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konzipierenden Ausgleichsmaßnahmen die Beeinträchtigungen kompensieren.

Beeinträchtigung des geschützten Biotops

In Bezug auf das geschützte Biotop Trockenrasen gilt folgendes:

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Biotops führen können, sind gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG verboten. Dazu gehören auch die Intensivierung oder Änderung der Nutzung und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen.

Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen entsprechende Handlungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird (§ 30 Abs. 4 BNatSchG).

Baumverluste

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume gilt die Barnimer Baumschutzverordnung¹¹. Danach sind Bäume mit Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,30 Höhe, geschützt, bestimmte Baumarten bereits ab 30 cm Stammumfang. Vom Schutz ausgenommen sind eine Reihe von Baumarten, darunter die im Änderungsbereich wachsenden Baumweiden. Sollte eine Fällung geschützter Bäume erforderlich werden, ist ein Antrag gemäß § 6 der Baumschutzverordnung an die untere Naturschutzbehörde zu richten. Ggf. erforderliche Ersatzpflanzungen können voraussichtlich im Planungsgebiet untergebracht werden.

3.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Grundlegende Aussagen zu Klima/Luft im Planungsraum werden bereits oben in Bezug auf Änderungsbereich 1 gemacht.

Gemäß Landschaftsplan (Karte 5 Klima/Luft) fungieren die im Änderungsbereich vorhandenen Acker-, Grünland-, und Brachflächen als Kaltluftentstehungsgebiet (an

¹¹ Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 14. Februar 2014

den Rändern der Fläche wird von Siedlungsraum und damit „Gefährdungs- und Belastungsgebiet“ ausgegangen).

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Durch die mit der Planung vorbereitete Errichtung von Gebäuden und Versiegelung von Flächen geht eine Kaltluftentstehungsfläche für das Gemeindegebiet verloren. Es ist von einem Eingriff auch in Bezug auf die Schutzgüter Klima & Luft auszugehen. Die Erhaltung der westlich angrenzenden Fläche als Grünfläche ist auch aus lokalklimatischer Sicht von Bedeutung.

Belastungen der Luft durch zusätzliche Schadstoffe sind nur im wohngebietstypischen, geringen Umfang zu erwarten (Verkehr, Hausbrand).

3.4.7 Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Bestand

Der Änderungsbereich selbst ist unbewohnt. Von allen Seiten ist er von Wohngebieten umgeben, nach Westen hinter einer Grünfläche liegend.

Die Fläche selbst wird von den Anwohnern zur Naherholung genutzt (s. Schutzgut Landschaftsbild).

Bisher sind die angrenzenden Straßen unbefestigt und sehr wenig befahren. Östlich des Änderungsbereiches verläuft im Abstand von minimal etwa 125 m, hinter den bestehenden Wohnhäusern, die Bahnstrecke zwischen Berlin und Eberswalde.

Auswirkungen im Zusammenhang mit der Planung

Infolge der beabsichtigten Planung sind typische baubedingte Beeinträchtigungen der Anwohner (insbes. Lärm, Staub) zu erwarten, die jedoch nur temporär sind.

Das geplante Wohngebiet fügt sich in ein Gebiet mit gleicher Nutzung (Wohnen) ein. Es sind wohngebietstypische Geräusche (durch Verkehr, Kinderspiel, Gartennutzung etc.) zu erwarten wie in den umliegenden Bereichen auch. Durch die hinzukommende Bevölkerung wird der Verkehr auf umliegenden Straßen zunehmen. Die Belastung bleibt jedoch auf einem wohngebietsüblichen Niveau. Der Blick in die offene Landschaft sowie die Erholungsnutzung (Spaziergehen) auf der Brachfläche wird entfallen, allerdings ist für die wohngebietsnahe Erholung durch die verbleibende Grünfläche (im Westen der derzeitigen Freifläche) und ihren Anschluss an die westlich gelegene Parkanlage weiterhin gesorgt. Die Beeinträchtigungen der bereits ansässigen benachbarten Bevölkerung sind demnach nicht gravierend.

Für die hinzukommende Wohnbevölkerung des neuen Wohngebiets gehen von den umliegenden Wohngebieten ebenfalls keine wesentlichen Beeinträchtigungen aus. Um negative Auswirkungen der zukünftig benachbarten Altlastenverdachtsfläche auf die neue Wohnbevölkerung ausschließen zu können, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ggf. konkretisierende Untersuchungen durchzuführen.

Von der östlich gelegenen Bahnstrecke gehen Schallemissionen aus, von denen auch das geplante Wohngebiet betroffen sein wird. Nach den Berechnungen des Eisenbahn-Bundesamtes liegt der östliche Teil des Gebietes im Lärmindexbereich >60-65 dB(A) (Tag-Abend-Nacht) bzw. >55-60 dB(A) (Nacht)¹². Der westliche Teil liegt

¹² Eisenbahn Bundesamt 2015: Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes Stufe II.
<http://laermkartierung1.eisenbahn-bundesamt.de/mb3/app.php/application/eba>

im Lärmbereich >55-60 dB(A) (Tag-Abend-Nacht) bzw. >50-55 dB(A) (Nacht). Die Nachtwerte liegen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (für reine Tagwerte liegen keine Angaben vor). Um im Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind voraussichtlich Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen.

3.4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter vorhanden und betroffen.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum teilte mit Stellungnahme vom 19.04.2016 mit, dass baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt werden.

3.4.9 Darstellung der Wechselwirkungen

Die genannten Schutzgüter stehen miteinander in Beziehung und haben teilweise wechselseitigen Einfluss aufeinander. Diese Wechselwirkungen gehören ebenfalls zu den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes.

Tab.: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	M E N S C H	P F L A N Z E N	T I E R E	B O D E N	W A S S E R	K L I M A	L A N D S C H A F T	K U L T U R - S A C H G Ü T E R
Mensch		+	+	+	○	+	+	○
Pflanzen	○		+	+	+	○	○	○
Tiere	-	+		+	+	○	+	○
Boden	○	+	+		+	○	○	○
Wasser	○	+	○	+		-	○	○
Klima / Luft	○	+	○	○	○		+	○
Landschaft	○	+	○	○	+	○		○
Kultur- / Sachgüter	○	○	○		○	○	○	

- negative Wirkung/ ○ neutrale Wirkung/ + positive Wirkung +/- teils positiv, teils negativ

Im Änderungsbereich sind keine relevanten Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar, die nicht bereits im Zusammenhang der einzelnen Schutzgüter mit betrachtet werden.

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

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt die Fläche voraussichtlich als Freifläche erhalten, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Versiegelung etc. entfallen. Voraussichtlich würde die Fläche als weitgehend unstrukturierte Brachfläche verbleiben, Planungen für eine Qualifizierung zu einer Grünfläche mit Eignung für verschiedene Freizeitnutzungen gibt es derzeit nicht.

3.6 Andere Planungsmöglichkeiten

Nach Anlage 1 BauGB sind in im Umweltbericht Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu machen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind. Auf der Flächennutzungsplan-Ebene ist insbesondere die Betrachtung von Standortalternativen sinnvoll.

Im vorliegenden Fall wurden von der Gemeinde keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Theoretisch denkbare Alternativstandorte für Wohnungsbau wie z.B. die Umwidmung des gesamten bisherigen Sondergebietes südlich der Bahnhofstraße als Wohngebiet würden Flächen in Anspruch nehmen, die bereits in der offenen Agrarlandschaft lägen, und, südlich der Bahnhofstraße, auch innerhalb des Naturparks.

3.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit möglich zu vermeiden oder zu mindern und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen (§ 1a BauGB und § 15 BNatSchG). Auf Ebene der Flächennutzungsplanung werden lediglich grundsätzliche Hinweise zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, ggf. zu geeigneten Flächen für den Ausgleich sowie zu artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen gegeben. Konkrete Flächen und Maßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung benannt.

Hinweise zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind soweit möglich zu vermeiden oder zu mindern (§ 1a BauGB und § 15 BNatSchG). Mögliche Vermeidungs-/Minderungsmöglichkeiten sind:

- Beschränkung der Versiegelung ist auf das notwendige Maß (alle Schutzgüter)
- Orientierung der Gebäudemaße an der umliegenden Bebauung
- Durchgrünung des Gebietes (Schutzgüter Landschaftsbild, Mensch/Erholung)
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen z.B. für Stellflächen und Wege (Schutzgüter Boden, Wasser)
- Einhaltung von einschlägigen Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz (z.B. bezüglich der Lagerung und des (Wieder-)einbaus von Boden bei Bauarbeiten)
- Versickerung und ggf. Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser
- Beseitigung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vegetationsperiode (1.3. bis 30.9., siehe § 39 BNatSchG) (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Ggf. weitere bauzeitliche Regelungen (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Ggf. Freihaltung von Bereichen mit wertvollen Biotopen (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
- Ggf. Maßnahmen zum klimagerechten Bauen (Schutzgüter Klima/Luft)
- Regelungen zum Schutz der Wohnbevölkerung im Plangebiet sowie in den benachbarten Wohngebieten vor bau- und verkehrsbedingtem Lärm (Schutzgut Mensch)
- Sanierung der benachbarten Altlastenverdachtsfläche bzw. Klärung, ob eine solche erforderlich ist, um Gefährdungen auszuschließen (Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser)

- Einhaltung einschlägiger Vorschriften zum Verhalten bei theoretisch möglichem Zutagetreten von Bodendenkmalen oder -veränderungen, Verdacht auf Kampfmittel etc. während der Bauphase (Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser)

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Auf Grundlage des § 1a BauGB (in Verbindung mit § 15 BNatSchG) sind nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Die FNP-Änderung im Änderungsbereich 2 zieht ausgleichsbedürftige Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Der Bauflächenausweisung in Höhe von insges. etwa 6 ha steht allerdings eine Bauflächenrücknahme im Änderungsbereich 1 von insges. etwa 4,3 ha gegenüber. Werden die aus den Darstellungen jeweils entwickelbaren Maße der Bebaubarkeit zugrundegelegt, stehen der Vorbereitung von Eingriffen durch Versiegelung in Höhe von voraussichtlich ca. 3,6 ha Fläche eine anzunehmende Reduzierung von geplanten Versiegelungen in Höhe von ca. 3,5 ha Fläche gegenüber. Es wird angenommen, dass der verbleibende Eingriff (unter 0,1 ha) durch naturschutzfachlich höherwertige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der beiden Änderungsbereiche gedeckt oder Nichtausschöpfung der Obergrenzen der Bebaubarkeit nach § 17 BauNVO entsprechend verringert werden kann.

Gegebenenfalls werden auf Bebauungsplanebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung der Verletzung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich (z.B. in Bezug auf Bodenbrüter).

Falls sich zum Zeitpunkt der Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans die südöstliche Ecke des Änderungsbereiches 1 als geschütztes Biotop darstellt und eine entsprechende Ausnahme angestrebt wird, ist dies bei der Konzeption des Ausgleichs zu berücksichtigen.

Falls die Fällung geschützter Bäume notwendig werden sollte, werden gemäß Barnimer Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen erforderlich; aufgrund der Arten und geringen Anzahl der vorhandenen Bäume sind Ersatzpflanzungen innerhalb des Änderungsbereiches jedoch voraussichtlich problemlos möglich.

4. Übergreifende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Ausgleichsbedürftige Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Änderungsbereich 2 (Wohnbaufläche) sowie in Teilen des Änderungsbereichs 1 (Wohnbaufläche entlang der Straße). Im wirksamen Flächennutzungsplan werden keine Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich dargestellt.

Der Bauflächenausweisung im Änderungsbereich 2 in Höhe von insges. etwa 6 ha steht eine Bauflächenrücknahme im Änderungsbereich 1 von insges. etwa 4,3 ha gegenüber. Werden die aus den Darstellungen jeweils entwickelbaren Maße der Bebaubarkeit zugrunde gelegt, stehen der Vorbereitung von Eingriffen durch Versiegelung in Höhe von voraussichtlich ca. 3,6 ha Fläche eine anzunehmende Reduzierung von geplanten Versiegelungen in Höhe von ca. 3,53 ha Fläche gegenüber (siehe Kap. 2.2 und 3.2). Damit führt die FNP-Änderung in der Summe nur zu einer geringfügig erhöhten Flächeninanspruchnahme (0,07 ha/ ca. 0,1 ha).

Es wird davon ausgegangen, dass der Ausgleichsbedarf hierfür durch naturschutzfachlich höherwertige Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der beiden Änderungsgebiete bzw. Nichtausschöpfung der Obergrenzen der Bebaubarkeit nach § 17 BauNVO gedeckt werden kann.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Wesentliche Basis der Ausführungen zu den Schutzgütern, insbesondere die Beschreibung der Biotoptypen und des Landschaftsbildes, sind Begehungen der Flächen im Sommer 2015.

Als weitere Grundlagen wurden der Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Panke-tal aus dem Jahr 1996 sowie Karten des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ausgewertet.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Nach § 4 c 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.

Wenn im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen festgelegt werden, dienen diese zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Normalverfahren ist in den beiden Änderungsbereichen jedoch nicht unbedingt erforderlich. Daher erfolgen Aussagen zum Monitoring schon auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Zur Feststellung von Umweltauswirkungen bietet es sich an, das Eintreten der Wirkfaktoren und die Umsetzung bzw. Wirkung von Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu überprüfen. Unvorhergesehene Umweltauswirkungen sind z.B. solche, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht berücksichtigt oder als nicht erheblich angesehen wurden, oder die durch Wechselwirkungen mit anderen Nutzungen entstehen. Im vorliegenden Fall wird empfohlen, insbesondere folgende Aspekte beim Monitoring zu berücksichtigen:

- Durch den Bahnverkehr hervorgerufene Schallimmissionen in den Wohngebieten
- Zustand der südöstlichen Ecke der derzeit brachliegenden Fläche im Änderungsbereich 2

Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden, zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Gemeinde. 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 haben¹³.

Der Zeitpunkt für den Einsatz des Monitoring 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: | Zum jeweiligen Zeitpunkt, an dem tatsächliche Nutzungsänderungen angestrebt werden, z.B. im Rahmen von Genehmigungen |
| 2. Monitoringphase: | Während und nach der Realisierung von Vorhaben (Hauptüberwachung). Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung von Auflagen. |
| 3. Monitoringphase: | Überprüfung der Realisierung von Abhilfemaßnahmen, sofern unvorhergesehene negative Umweltauswirkungen eingetreten sind. |

Falls in dem in Frage kommenden Zeitraum ein Landschaftsplan für das Amtsgebiet Biesenthal-Barnim aufgestellt werden sollte, bietet es sich an, in diesem Rahmen die oben genannten Aspekte zu berücksichtigen (Biotopentwicklung, Lärmbelastung).

5.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 befindet sich unmittelbar südlich der Bahnhofstraße. Er ist ca. 5,5 ha groß und erstreckt sich ca. 40 m nordwestlich vom Bahnhof Rüdnitz. Die Tiefe des Änderungsbereiches beträgt ca. 120 m. Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftliche Flächen, einen Spielplatz und eine als Festplatz genutzte Wiese. Folgende Einzeländerungen der Zweckbestimmungen sind vorgesehen:

- Einzeländerung Nr. 2 (1,7 ha): Öffentliche Grünfläche (Festplatz, Spielplatz), anstelle von Sonderbaufläche (Hotel, Gaststätte)
- Einzeländerung Nr. 3 (1,2 ha): Wohnbaufläche (13 Wohneinheiten), anstelle von Sonderbaufläche (Hotel, Gaststätte) und Grünfläche.
- Einzeländerung Nr. 4 (2,6 ha): Grünanlage anstelle von Sonderbaufläche (Hotel, Gaststätte)

Südlich des Änderungsbereiches wird die Zweckbestimmung „Reiten“ für die dargestellte Grünfläche gestrichen (Einzeländerung Nr. 5).

Derzeit ist eine maximal überbaubare Fläche von etwa 4,35 ha möglich. Nach der geplanten FNP-Änderung ist eine maximale Überbaubarkeit von ca. 0,82 ha möglich. Insgesamt ergibt sich eine Reduzierung der zu erwartenden überbaubaren Fläche um ca. 3,53 ha. Damit hat die FNP-Änderung positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

¹³ Vergleiche Einführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien, Runderlass 23/1/2005 des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 4. April 2005, Gliederungspunkt 2.6

Der Änderungsbereich liegt im Naturpark Barnim. Im Geltungsbereich befinden sich keine weiteren Schutzgebiete. Der Änderungsbereich umfasst aktuell im Norden einen großen, neu angelegten, eingezäunten Spielplatz mit Scherrasen- und Sandflächen, Spielgeräten und Hügeln. Darauf wurden Bäume gepflanzt und am südwestlichen Rand Sträucher. Südwestlich des Zaunes befindet sich ein Streifen Wiese. Die gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduzierte Bebauung wirkt sich positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild aus.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Durch die geplante FNP-Änderung wird die zu erwartende Versiegelung deutlich gemindert. Damit ist auch eine geringere Reduzierung der Grundwasserneubildung gegenüber dem bisher Geplanten verbunden.

Die Flächen des Änderungsbereichs 1 sind vorrangig durch Äcker und Wiesen geprägt. Im Bereich der Einzeländerung Nr. 2 finden sich zudem Bäume sowie Spiel-, Park- und Stadtplätze. Im Geltungsbereich finden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Der Geltungsbereich besitzt nur eine bedingte Eignung für wildlebende Tiere. Durch die verringerte mögliche Flächeninanspruchnahme bewirkt die FNP Änderung keine zusätzlichen Eingriffe. Die Notwendigkeit einer Prüfung artenschutzrechtlicher Aspekte ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Für den Änderungsbereich stellt der Landschaftsplan Acker-, Grünland-, Brachflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die FNP-Änderung werden große Teile der offenen Landschaft, die der Kaltluftentstehung dienen, erhalten. Gegenüber der bisherigen Planung wirkt sich die Änderung für Klima und Luft daher positiv aus.

Der Änderungsbereich ist bisher unbewohnt. Im Nordwesten schließt sich Wohnbebauung an, im Nordosten die Bahnhofstraße, im Südosten das Bahnhofsgelände und Landwirtschaftsfläche, im Südwesten ebenfalls Landwirtschaftsfläche. Auf der anderen Seite der Bahnhofstraße befindet sich Wohnbebauung und das Gemeindezentrum. Es ist anzunehmen, dass durch die Rücknahme des bislang dargestellten Sondergebietes (Hotel/Gaststätte) für die Wohnnutzung eine deutliche Reduzierung der voraussichtlich entstehenden Belastungen bewirkt wird.

Das neu entstehende Wohngebiet liegt innerhalb des Belastungsbereiches der südöstlich gelegenen Bahnstrecke. Um im Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Regelungen zu treffen. Der Betrieb eines Festplatzes fällt in den Anwendungsbereich der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg. Einer grundsätzlichen Darstellung des Festplatzes mit angrenzenden Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan stehen keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen entgegen.

Bei einer Nicht-Durchführung der Planung ist weiterhin von einer möglichen umfangreichen Bebauung der Flächen auszugehen (Hotel/Gaststätte). Damit verbunden wären negative Auswirkungen das Landschaftsbild, Boden (Versiegelung,) Wasser (Verminderung Grundwasserneubildung), Klima/Luft (Verminderung Kaltluftentstehung) und Pflanzen/Tiere (Lebensraumverlust). Es wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen. Die Änderung besteht in diesem Bereich zum Großteil aus einer Rücknahme früherer Planungsabsichten der Gemeinde.

Die Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbereich 2

Der ca. 6,0 ha große Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Rüdnitz. Die derzeitige Freifläche wird begrenzt durch den Birkenweg im Süden, den Mittelweg im Osten, den Feldweg im Norden und die Siedlungskante des Wohnparks Rüdnitz im Westen. Es handelt sich um eine Brache bzw. ungestaltete Freifläche. Der Änderungsbereich umfasst einen Großteil dieser Fläche.

Ziel der Änderung ist die Schaffung von Voraussetzungen zur Entwicklung von etwa 60-70 Baugrundstücken. Dafür ist beabsichtigt, im ca. 6,0 ha großen Änderungsbereich eine Wohnbaufläche auszuweisen. Die derzeit dargestellte Flächennutzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage soll ersetzt werden. Außerdem soll ein bisher als geplant dargestellter Trafostandort entfallen.

Mit der Änderung der dargestellten Flächennutzung können im nachfolgenden Bebauungsplan Wohngebiete entwickelt werden. Die maximal mögliche Grundflächenzahl beträgt 0,6, d.h. 60 % der Grundstücksfläche. Für den 6,0 ha großen Änderungsbereich ergibt sich eine maximal zu erwartende Überbaubarkeit von etwa 3,6 ha.

Zurzeit ist im Änderungsbereich 2 eine große, ruderal geprägte Freifläche vorhanden, die von Wohnbebauung umgeben ist. Die Planung zielt auf eine Bebauung des überwiegenden Teils dieser Freifläche. Damit ist ein Verlust an offener Landschaft und Erholungsraum inmitten des Siedlungsraumes verbunden. Zum Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sollten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung grünordnerische Maßnahmen festgelegt werden.

Bodendenkmale sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt. Am nordwestlichen Rand befindet sich eine Aufschüttung, die im Altlastenkataster des LK Barnim als Verdachtsfläche aufgeführt ist. Diese stellt eine Vorbelastung für den Boden dar, liegt allerdings außerhalb des Änderungsbereiches.

Die geplante Wohnbebauung führt zu einer Versiegelung von max. 3,6 ha Fläche und ist als schutzgutbezogener Eingriff in Natur und Landschaft zu werten. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Kompensationsmaßnahmen zu prüfen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Es ist zudem kein Wasserschutzgebiet betroffen. Durch die geplante FNP-Änderung kommt es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Es ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung auszugehen.

Die Flächen des Änderungsbereichs 2 sind durch Staudenfluren, Wiesen, Brachen und Trockenrasen geprägt. Zudem findet sich im Südwesten eine Baumgruppe. Trockenrasen stellen ein geschütztes Biotop dar. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sollte eine flächenscharfe Kartierung der Trockenrasenbestände durchgeführt sowie mögliche Eingriffe in Trockenrasenbestände kompensiert werden.

Der Geltungsbereich besitzt eine potentielle Eignung für wildlebende Tiere wie Vögel (v.a. Bodenbrüter) und Kleinsäuger. Typische Tierartengruppen in Trockenrasen sind außerdem Hautflügler, Tagfalter, Heuschrecken und Sandlaufkäfer. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sollten entsprechende faunistische Erhebungen sowie die Ausweisung von Maßnahmen (ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) durchgeführt werden.

Für den Änderungsbereich stellt der Landschaftsplan Acker-, Grünland-, Brachflächen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet dar. Durch die mit der Planung vorbereitete Errichtung von Gebäuden und Versiegelung von Flächen geht eine Kaltluftentstehungsfläche für das Gemeindegebiet verloren. Die Erhaltung der westlich angrenzenden Grünfläche ist aus lokalklimatischer Sicht von Bedeutung.

Der Änderungsbereich selbst ist unbewohnt. Von allen Seiten ist er von Wohngebieten umgeben, nach Westen hinter einer Grünfläche liegend. Die Fläche selbst wird von den Anwohnern zur Naherholung genutzt. Die angrenzenden Straßen sind unbefestigt. Östlich des Änderungsbereiches verläuft im >125 m eine Bahnstrecke.

Das geplante Wohngebiet fügt sich in ein Gebiet mit gleicher Nutzung (Wohnen) ein. Die Erholungsnutzung (Spaziergehen) auf der Brachfläche wird entfallen, allerdings ist für die wohngebietsnahe Erholung durch ihren Anschluss an die westlich gelegene Parkanlage weiterhin gesorgt.

Von der östlich gelegenen Bahnstrecke gehen Schallemissionen aus, von denen auch das geplante Wohngebiet betroffen sein wird. Um im Wohngebiet gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt die Fläche voraussichtlich als Freifläche erhalten, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Versiegelung etc. entfallen. Voraussichtlich würde die Fläche als weitgehend unstrukturierte Brachfläche verbleiben, Planungen für eine Qualifizierung zu einer Grünfläche mit Eignung für verschiedene Freizeitnutzungen gibt es derzeit nicht. Die Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen u.a. Bauzeitenregelungen zum Artenschutz.

Die FNP-Änderung im Änderungsbereich 2 zieht ausgleichsbedürftige Eingriffe in Natur und Landschaft nach sich. Der Bauflächenausweisung steht allerdings eine Bauflächenrücknahme im Änderungsbereich 1 entgegen. Werden die aus den Darstellungen jeweils entwickelbaren Maße der Bebaubarkeit zugrunde gelegt, stehen der Vorbereitung von Eingriffen durch Versiegelung im Änderungsbereich 2 in Höhe von voraussichtlich 3,6 ha Fläche eine anzunehmende Reduzierung von geplanten Versiegelungen im Änderungsbereich 1 in Höhe von ca. 3,5 ha Fläche gegenüber.

Teil IV Zusammenfassende Erklärung

Wird nach Abschluss des Planverfahrens ergänzt.

Teil V Änderung des Landschaftsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Landschaftsplan des ehemaligen Amtes Panketal

Der Landschaftsplan des Amtes Panketal, zu dem die Gemeinde Rüdnitz gehörte, wurde 1995/96 parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt. Soweit er die Gemeinde Rüdnitz betrifft, gilt er unverändert.

Gemäß § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes 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 und können als Darstellungen in den Flächennutzungsplan (und als Festsetzungen in den Bebauungsplan) aufgenommen werden.

Der vorliegende 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).

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Landschaftsplanes

Anlass der Änderung des Landschaftsplanes ist die beabsichtigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rüdnitz, wie in den Teilen I und II dargestellt. Die Änderung des FNP ist erforderlich, um den teilweise bestehenden planungsrechtlichen Widerspruch den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und um eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes für das Gemeindegebiet Rüdnitz wird an die geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes angepasst.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsflächen

Die Änderungsbereiche decken sich mit den Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes (s. Teil II Kap. 2.1.1). Sie liegen

1. Südlich der Bahnhofstraße
2. Zwischen den Straßen Birkenweg, Mittelweg, Feldweg

Der Änderungsbereich 1 umfasst ca. 5,5 ha, der Änderungsbereich 2 ca. 6 ha.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, Planungsbindungen

Übergeordnete Zielstellungen werden im Kapitel 1.2 des Teils II der Begründung sowie in den Kapiteln 2.3 und 3.3 des Teils II (Umweltbericht) dargestellt.

2. Erläuterung der Änderung

2.1 Änderungsbereich 1

Für den Änderungsbereich 1 entlang der Bahnhofstraße weist das Entwicklungskonzept von 1996 keine Maßnahmen aus. Als Biotoptyp ist im gesamten Änderungsbereich „Feucht- und Frischwiesen oder -weiden“ dargestellt.

Laut Darstellung im Landschaftsplan liegt der Bereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Die Darstellungen werden wie folgt geändert:

- Anstelle von „Feucht- und Frischwiesen oder -weiden“ wird
 - im nordwestlichen Bereich Parkanlage (bzw. textlich „Spielplatz“ und „Festplatz“)
 - im südöstlichen Bereich „Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgewerbe und soziale Dienste“ dargestellt.
- Die Schutzkategorie wird von Landschaftsschutzgebiet (LSG) in Naturpark (NP) geändert und damit der inzwischen für den Änderungsbereich geltende Schutzstatus¹⁴ dargestellt.

Damit wird der ursprünglichen Vorgehensweise des Landschaftsplanes gefolgt, die geplanten Siedlungsflächen ausweisungen des Flächennutzungsplans zu übernehmen, bei den Freiflächen jedoch den Bestand (Biotoptyp), nicht das Entwicklungsziel, darzustellen¹⁵. So wird südwestlich der geplanten Siedlungsfläche weiterhin der Biotoptyp „Feucht- und Frischwiesen oder -weiden“ dargestellt.

2.2 Änderungsbereich 2

Auch für den Änderungsbereich 2 weist das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes von 1996 keine Maßnahmen aus. Zu dem Bereich gehören folgende Teilflächen:

- Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgewerbe und soziale Dienste (am südlichen und nördlichen Rand)
- Ruderalfluren
- Sportplatz (Signatur im Nordosten der Ruderalfläche).

Die Abgrenzung der Siedlungsfläche (Kleinsiedlungen...) stimmt nicht mit der Abgrenzung im geltenden Flächennutzungsplan überein. Ein Sportplatz wird dort ebenfalls nicht dargestellt. Der Landschaftsplan gibt hier wahrscheinlich einen älteren Stand des Flächennutzungsplanes wieder.

In Richtung Westen setzt sich die dargestellte Freifläche (bzw. die „Ruderalfluren“) im Bereich des Wohnparks Rüditz fort, umfasst dort die Darstellung eines Kleingewässers und endet an Bahnhofstraße und Danewitzer Straße.

Die Darstellungen werden wie folgt geändert:

¹⁴ Kartenanwendung Naturschutzfachdaten des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg. Zugriff November 2015. <http://www.lugv.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.320507.de>

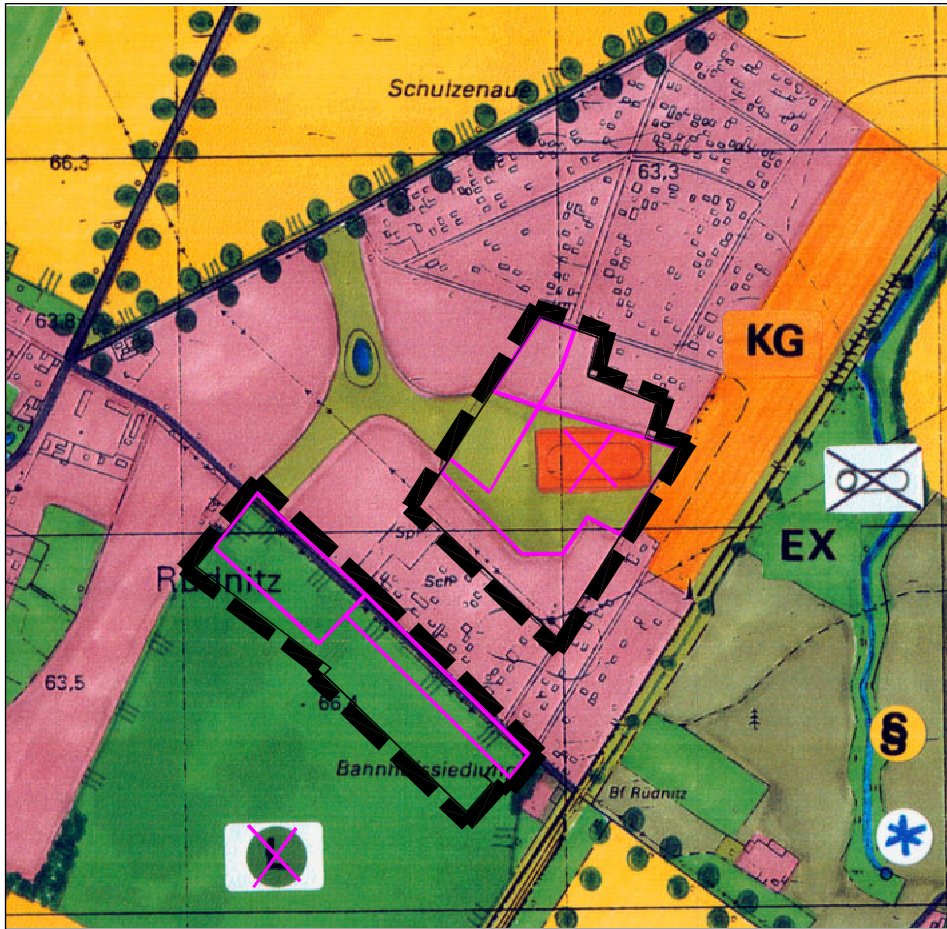
¹⁵ Die Darstellung der Fläche im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche (Sondergebiet) erfolgte offenbar nach Fertigstellung des Landschaftsplanes und ist daher nicht in dessen Entwicklungskarte enthalten.

- Anpassung der dargestellten Siedlungsfläche (Kleinsiedlung...), d.h. Vergrößerung zu Lasten der bisher dargestellten Ruderalfluren, im nordwestlichen Bereich jedoch auch Rücknahme zugunsten der Darstellung von Ruderalfluren
- Keine Darstellung eines Sportplatzes

3. Anlagen

- Legende und Planzeichnung des Landschaftsplanes

Landschaftsplan Entwurf August 1996



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzöLP 85)

Biotope

- naturnahe Fließgewässer
- Gräben und begründete Bäche
- Kleingewässer (< 1 ha)
- Flachseen
- Feucht- und Frischwiesen oder Weiden
- Trockene Sandheiden
- Äcker und Ackerbrachen
- standortgerechte, naturnahe Waldbestände
- Vorwälder
- Röhrichtmoore
- Feldgehölze, linear angeordnet
- flächige Laubgehölze und Gehölze
- Alleen und Baumreihen
- Solitärbäume
- Streuobstwiesen

Parkanlagen

- Parkanlagen
- Friedhöfe
- Kleingartenanlagen
- Ruderalflächen
- Sportplätze
- Spielplätze
- Binnendünen
- Baumschulen, Erwerbsgartenbau
- Trockene Gruben (alte Kiesgruben)
- offengehaltene Freiflächen auf ehemaligen Rieselfeldern
- Kleinsiedlungen, Dienstleistungsgewerbe und soziale Dienste
- Industrie- und Gewerbeflächen
- Verkehrsanlagen
- landwirtschaftliche Betriebsstandorte
- Müll-, Bauschutt- und sonstige Deponien

Vorrang- und Vorsorgegebiete für Natur- und Landschaftsschutz sowie für den Schutz und die Entwicklung von Arten und Lebensräumen

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Geschützter Biotop gemäß § 32 BbgNatSchG
- Allee gemäß § 31 BbgNatSchG
- geplante Ersatzpflanzung Allee
- Erhalt wertvoller Sukzessionsflächen
- Erhalt naturnaher Waldkomplexe (Schutzwald) zur Sicherung und Durchsetzung des Naturschutzes (lt. § 16 LWaldGBbg)
- Fläche mit besonderen Nutzungsanforderungen für den Erhalt und die Entwicklung von geschützten Pflanzenarten

Säugetiere

- Lurche und Kriechtiere
- Vögel
- Fische
- Weißstorch
- Fledermäuse
- Insekten

Vorsorgegebiete für den Schutz und die Entwicklung von Naturhaushaltsfunktionen und die Freiraumentwicklung

- Vorranggebiet für die Sicherung des Frischluftaustausches
- übergeordnete Grünverbindung
- freizuhaltender Retentionsraum
- Vorranggebiet Siedlungszäsur

Maßnahmen zum Erhalt historischer Siedlungsformen und des Landschaftsbildes

- Erhalt von Siedlungsformen mit besonderer Eigenart (historische Dorfkerne)
- Erhalt und Pflege geschützter Parkanlagen
- Denkmalgeschützte Anlage

Einzelmaßnahmen

Forstwirtschaft

- A: Schutzwald, Entwicklung/Erstsaufkulturen mit naturnahen Baumbeständen (lt. § 16 LWaldGBbg)
- R/W: ehemalige Rieselfelder mit Entwicklung zum Erholungswald mit größeren Freiflächen

Wasserwirtschaft

- Gewässerrenaturierung (Söle, Flachseen, Fließgewässer)
- Verbesserung der Wasserqualität
- Verbesserung des Wasserregimes in Feuchtbiosphären
- Verringerung des Abflusses von Fließgewässerschnitten
- Anlage von Gräben und Kanälen

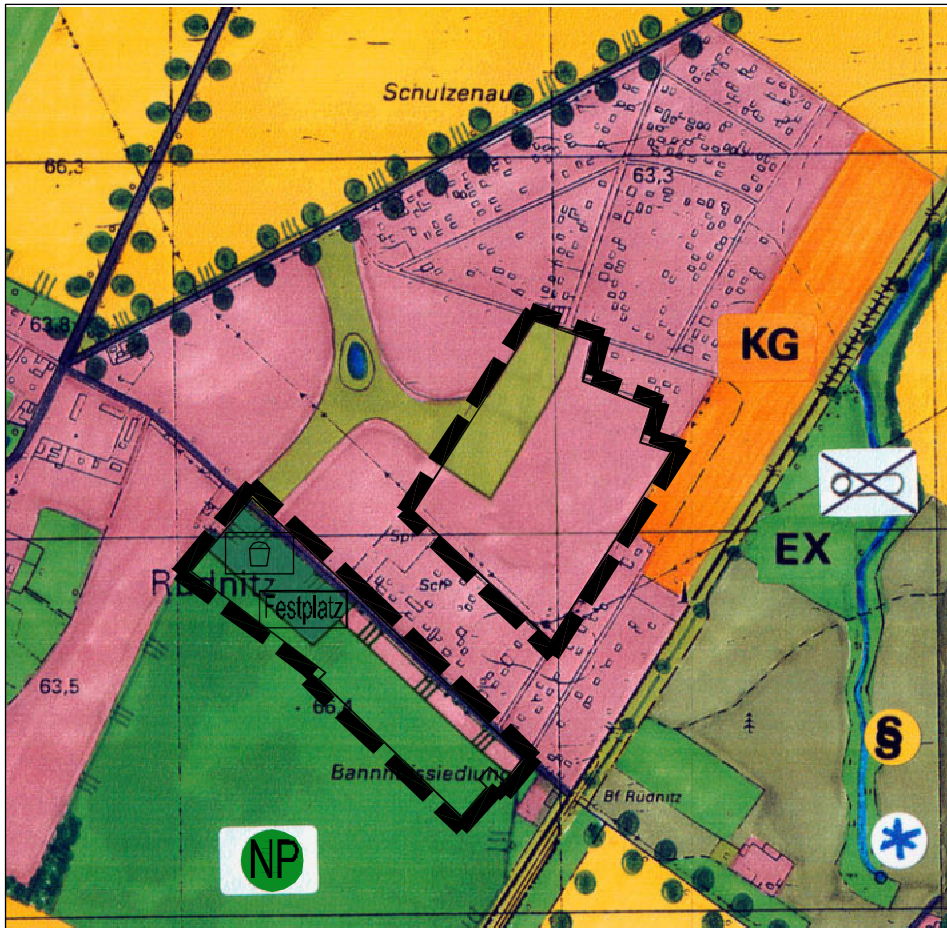
Landwirtschaft

- Biotopverbund durch Anlage von Hecken und Feldgehölzen
- Umwandlung von Acker in extensives Grünland
- EX: Erhalt und Pflege von extensiv genutztem Grünland
- X: Aufgabe der Nutzung als Pferdekoppel

Sonstige Maßnahmen

- R: Rückbau versiegelter Flächen
- Verbesserung der Gestaltungsqualität und des Lebensraumpotentials für die Pflanzen- und Tierwelt der Grün- und Freiflächen im Siedlungsgebiet
- Eingrünung von Ortsrändern, Siedlungserweiterungen
- KG: Wochenendhausgebiet/ Kleingärten - keine Umwandlung in Wohngebiet
- Rückbau von Kleingärten
- Rekultivierung ehemaliger Mülldeponien

1.Änderung



Legende (Ergänzung von Darstellungen)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Festplatz
- Spielplatz

Naturpark "Barnim"

Geltungsbereich der 1. Änderung des Landschaftsplans der Gemeinde Rüditz

Abgrenzung der Änderungsbereiche im Landschaftsplan

Amt Biesenthal-Barnim

Landschaftsplan der Gemeinde Rüditz 1.Änderung

Karte Entwicklungskonzept Entwurf

Stand: Oktober 2016

1:10.000

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Barnau bei Berlin
Tel: 033 38 173 66 00
Fax: 033 38 173 66 02
e-mail: info@wow-berlin.de

Döllinger Architekten
Louis-Braille-Straße 1
16321 Barnau bei Berlin
Tel: 033 38 173 66 00
Fax: 033 38 173 66 02
e-mail: info@dollinger-architekten.de
www.dollinger-architekten.de