

Gemeinde Sydower Fließ

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Sydower Fließ, OT Grüntal

Planzeichnung und Begründung

Entwurf Juli 2026

Planzeichnung und Begründung

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Sydower Fließ, OT Grüntal

Entwurf Juli 2026

Gemeinde:	Sydower Fließ Vertreten durch das Amt Biesenthal-Barnim Berliner Straße 1 16359 Biesenthal Tel.: (0 33 37) 20 03 Fax: (0 33 37) 30 50
Auftraggeber:	Robert Fengler Steinfurter Allee 45 16244 Schorfheide OT Lichterfelde
Auftragnehmer:	W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung Louis-Braille-Straße 1 16321 Bernau bei Berlin Telefon: (0 33 38) 5 66 00 E-Mail: info@wow-berna.de
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Jennifer Nagel Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Boris Winker Dipl.-Ing. (FH) Katharina Sedlaczek, Landschaftsplanung

Juli 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil I Planzeichnung	7
Teil 2 Begründung	9
1 Planungsanlass und Zielstellung	9
2 Städtebauliche Ausgangssituation	9
3 Planungsvorgaben	10
3.1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Sydower Fließ	10
3.2 Raumordnerische Vorgaben	11
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Bodendenkmale und Schutzgebiete	13
4 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Ergänzungssatzung)	14
4.1 Ergänzungsbereich Nr.10	14
4.1.1 Begründung der Einbeziehung	14
4.1.2 Einzelne Festsetzungen	16
4.1.3 Immissionsschutz	17
4.1.3.1 Schallimmissionen	18
4.1.3.2 Geruchstoffimmissionen	19
4.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereich 10	19
4.1.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung	19
4.1.4.2 Vermeidungsmaßnahmen	25
4.1.4.3 Ausgleichsmaßnahmen	25

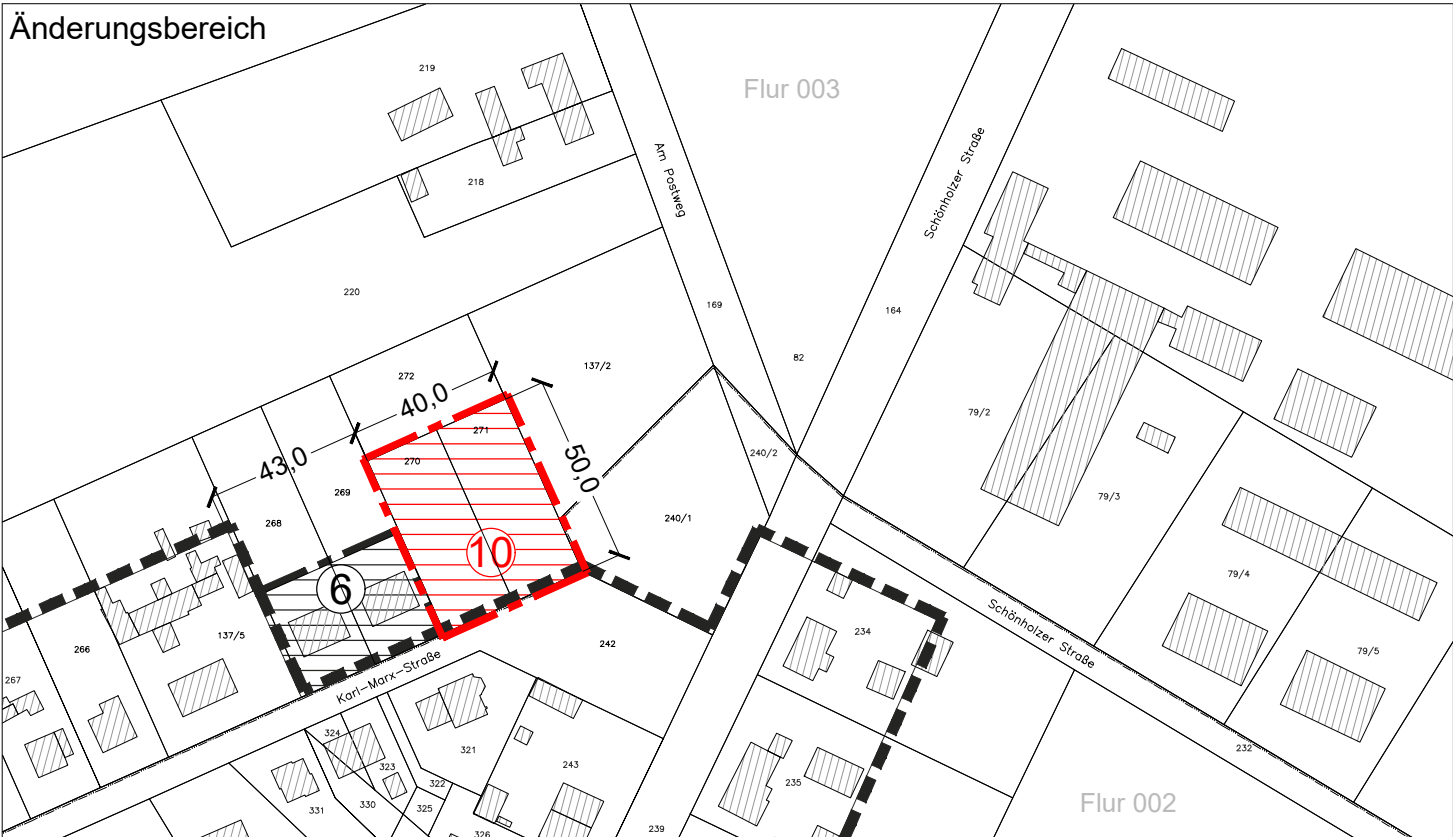
Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage Ergänzungsbereich Nr. 10	10
Abbildung 2: Übersichtsplan Angrenzungslinie und Ergänzungsfläche Nr. 10	11
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sydower Fließ OT Grüntal mit Änderungsbereich	13
Abbildung 4: Übersicht Bodendenkmale	13
Tabelle 1: Bodeneingriff Ergänzungsfläche 10	20
Tabelle 2: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereich 10	25

Anlagen:

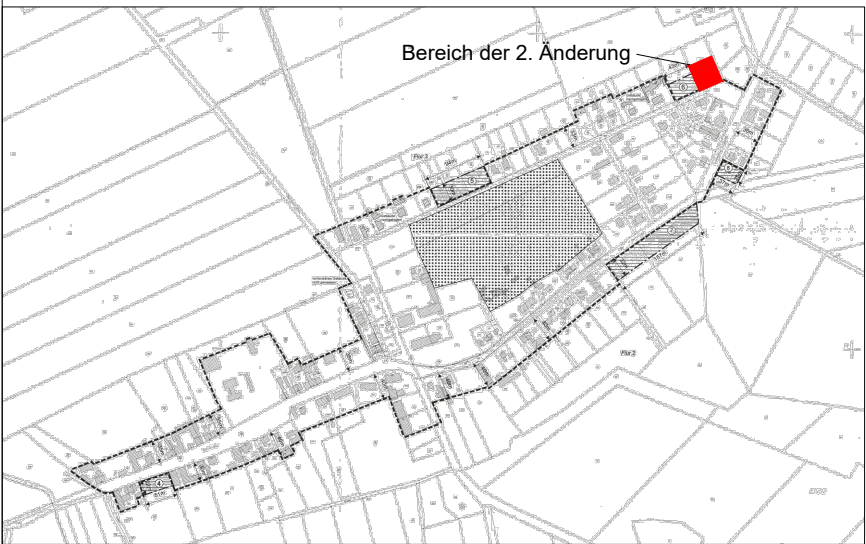
- Beurteilung der Schallimmissionen nach TA Lärm im Bereich der geplanten Wohngrundstücke Sydower Fließ, Gemarkung Grüntal, Flur 3, Flurstücke 137/3, 137/4 und 241; SFI – Sachverständige für Immissionsschutz; Berlin; 31.3.2024
- Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich der geplanten Wohngrundstücke Sydower Fließ, Gemarkung Grüntal, Flur 3, Flurstücke 137/3, 137/4 und 241 durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Tierhaltungsanlage der Landprodukte Grüntal GbR; SFI – Sachverständige für Immissionsschutz; Berlin; 31.3.2024
- Artenschutzbeitrag Karl-Marx-Straße in Grüntal (Gem. Sydower Fließ); Dipl. Ing. (FH) Heiko Menz Ingenieurbüro für faunistische Gutachten; Panketal; 11.10.2024

Teil I Planzeichnung



Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (Februar 2025)

Maßstab 1:2.000 0 5m 10m 20m 50m



Übersichtsplan

(Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Blatt 1
vom November 2007 (Ausschnitt)) ohne Maßstab

Zeichnerische Festlegungen

(Änderungen und Ergänzungen sind rot markiert)

Abgrenzungslinie zwischen Innen- und Außenbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Satzung 2007)

Abgrenzungslinie zwischen den Ergänzungsbereichen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Satzung 2007)

Ergänzungsflächen 1-9 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Satzung 2007 und 1. Änderung 2023)

Ergänzungsfläche 10 nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (2. Änderung)

Hinweise / Darstellungen ohne Normcharakter

30,0 Bemaßung in Meter (m)

Plangrundlage

Flurgrenze mit Flurnummern Gebäude

Flurstücke mit Flurstücksnummern Straßennamen

Änderungen und Ergänzungen sind durch rote Schrift gekennzeichnet.

2. Änderung der Satzung der Gemeinde Sydower Fließ über die Festlegung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Grüntal und Tempelfelde.

Auf der Grundlage des § 34 Abs. 4, Satz 1, Nummer 1 und Nummer 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie der Baunutzungs- verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, wird folgende 2. Änderung der Satzung für das Gebiet der Gemeinde Sydower Fließ, OT Grüntal erlassen:

§ 1 Räumliche Geltungsbereiche

- (1) Die Planzeichnungen Blatt Nr. 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung. Blatt Nr. 1 enthält die Verfahrensvermerke.
- (2) Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Grüntal der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
- (3) Der Geltungsbereich der Satzung für den Ortsteil Tempelfelde der Gemeinde Sydower Fließ umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der Planzeichnung Blatt Nr. 2 eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.

§ 2a Festsetzungen für den Geltungsbereich des Ortsteils Grüntal

- (1) Klarstellungsbereich:
Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- (2) Ergänzungsbereich:
Die in der Planzeichnung Blatt Nr. 1 mit einer Schraffur versehenen Flächen mit den Ziffern (1) bis (10) werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz Nr. 3 BauGB in das Gebiet nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB einbezogen.
- (3) Textliche Festsetzungen:
Für die Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB mit den Nummern 1 bis 10 wird gem. § 34 Abs. 5 BauGB festgesetzt:
 - (3.1) Es ist folgendes Maß der baulichen Nutzung zulässig:
Flächen (1), (2), (5), (6), (7), (8) und (10): GRZ 0,2
Flächen (3), (4) und (9): GRZ 0,3
 - (3.2) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).
 - (3.3) Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB werden die im folgenden aufgeführten Pflanzgebote festgesetzt. Alle Pflanzen sind nach der Pflanzliste gem. § 3 dieser Satzung auszuwählen.
 - (3.3.1) Auf den Ergänzungsflächen mit den Nummern 1 bis 10 ist je angefangene 50 qm überbaute und versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen.

§ 3 Pflanzliste

- (1) Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Laubbäume:
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor).
- (2) Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstbäume:
Apfel (alte Sorten), Birne (Pyrus communis) Süß-Kirsche bzw. Vogelkirsche (Prunus avium), Bauernpflaume (Prunus domestica).

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Hinweise zum Artenschutz

- (1) Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, insbesondere der Tötung oder Verletzung von Jungvögeln und Eiern in Nestern sollen die Baufeldfreimachung sowie gegebenenfalls notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorgenommen werden und zwar lediglich vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Um einen Brutbeginn in der folgenden Saison zu verhindern, sollen die Bauarbeiten kontinuierlich fortgesetzt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass keine neu begonnenen Bruten gefährdet werden.

Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sydower Fließ hat in ihrer Sitzung am die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, OT Grüntal als Satzung beschlossen (Beschluss- Nr.).

Biesenthal,

Der Amtsdirektor

Siegel

2. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Biesenthal,

Der Amtsdirektor

Siegel

3. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt Nr. für das Amt Biesenthal-Barnim ortsüblich bekannt gemacht worden.

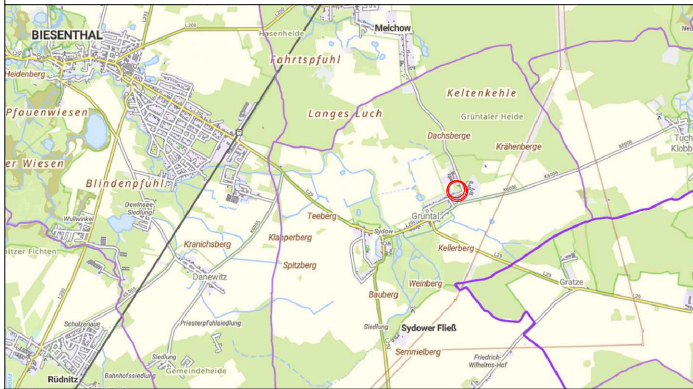
Die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Biesenthal,

Der Amtsdirektor

Siegel

Übersichtsplan der Gemeinde Sydower Fließ mit Darstellung der Lage des Satzungsgebietes
(ohne Maßstab) Quelle: Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



Gemeinde Sydower
Fließ, Ortsteil Grüntal

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Ortsteil Grüntal nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

Planzeichnung Blatt Nr. 1 (Ausschnitt) Entwurf

Stand: Juli 2026

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



Maßstab 1:2.000

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

Teil 2 **Begründung**

1 Planungsanlass und Zielstellung

In ihrer Sitzung am 29.10.2020 hat die Gemeindevertretung von Sydower Fließ die Einleitung der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grüntal beschlossen. Anlass ist der Antrag des Eigentümers, der die Errichtung von 1-2 Einfamilienhäusern in straßenbegleitender Bebauung nördlich der Karl-Marx-Straße zum Ziel hat. Das Plangebiet ist gegenwärtig dem planungsrechtlichen Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zuzuordnen. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 270 und 271¹ in der Flur 3 Gemarkung Grüntal auf einer Fläche von insgesamt ca. 2.000 qm. Dieser Ergänzungsbereich wird mit der fortlaufenden Nummer 10 bezeichnet.

2 Städtebauliche Ausgangssituation

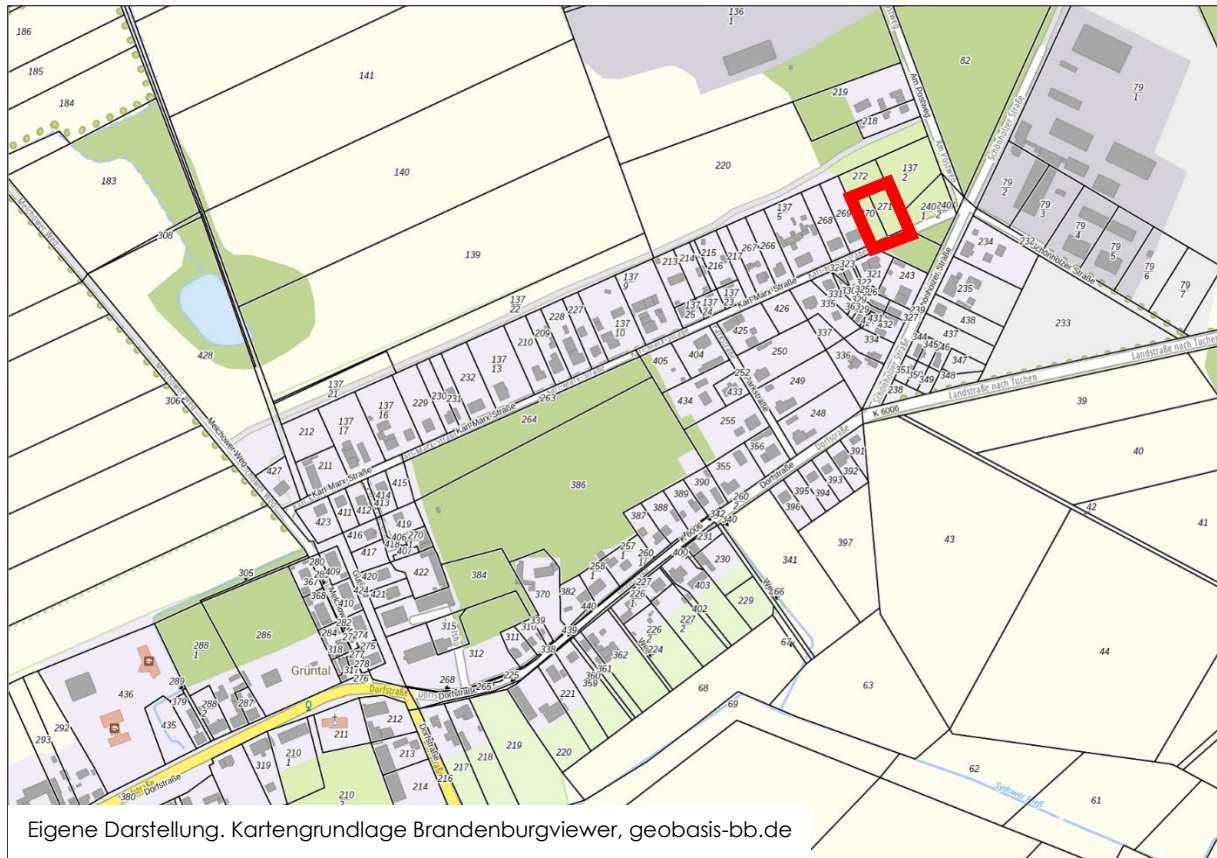
Der Ergänzungsbereich (Nr. 10) liegt unmittelbar an der Karl-Marx-Straße und wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Er grenzt östlich an die Ergänzungsfläche 6 an, die mittlerweile mit zwei eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist. In ihrem weiteren westlichen Verlauf ist die Karl-Marx-Straße durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser in offener Bauweise geprägt. Südlich des Ergänzungsbereichs (Nr. 10) bildet die Karl-Marx-Straße im Eckbereich zur Schönholzer Straße einen innerörtlichen Freibereich aus, der sich teilweise im klargestellten Innenbereich nach § 34 BauGB befindet. Die vorhandene straßenseitige Bebauung entlang der Schönholzer Straße ist ca. 50 m bis 70 m vom Ergänzungsbereich entfernt und stellt die südliche Abgrenzung des klargestellten Innenbereiches dar.

Ca. 120 m östlich des Plangebiet befindet sich im Außenbereich der Standort eines Tierhaltungsbetriebs für die Ferkelaufzucht, die Jungsauenaufzucht und die Mastschweinehaltung mit knapp 1.970 Tierplätzen. Die Anlage ist hinsichtlich der Immissionsauswirkungen von Bedeutung, die gutachterlich untersucht wurden (siehe Kapitel 3.14).

Nördlich des Ergänzungsbereiches 10 besteht in ca. 105 m Entfernung das brachgefallene Gelände einer weiteren Schweinemastanlage. Für den Bereich wurde der seit 2024 rechtskräftige Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbepark am Postweg“ aufgestellt, der ein dörfliches Wohngebiet und ein (z.T. eingeschränktes) Gewerbegebiet festsetzt.

¹ Die ursprünglichen Flurstücke 137/3 (Flur 3) und 241 (Flur 2) wurden mittlerweile in die Flurstücke 270, 271 und 272 (alle Flur 3) verändert.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage Ergänzungsbereich Nr. 10



3 Planungsvorgaben

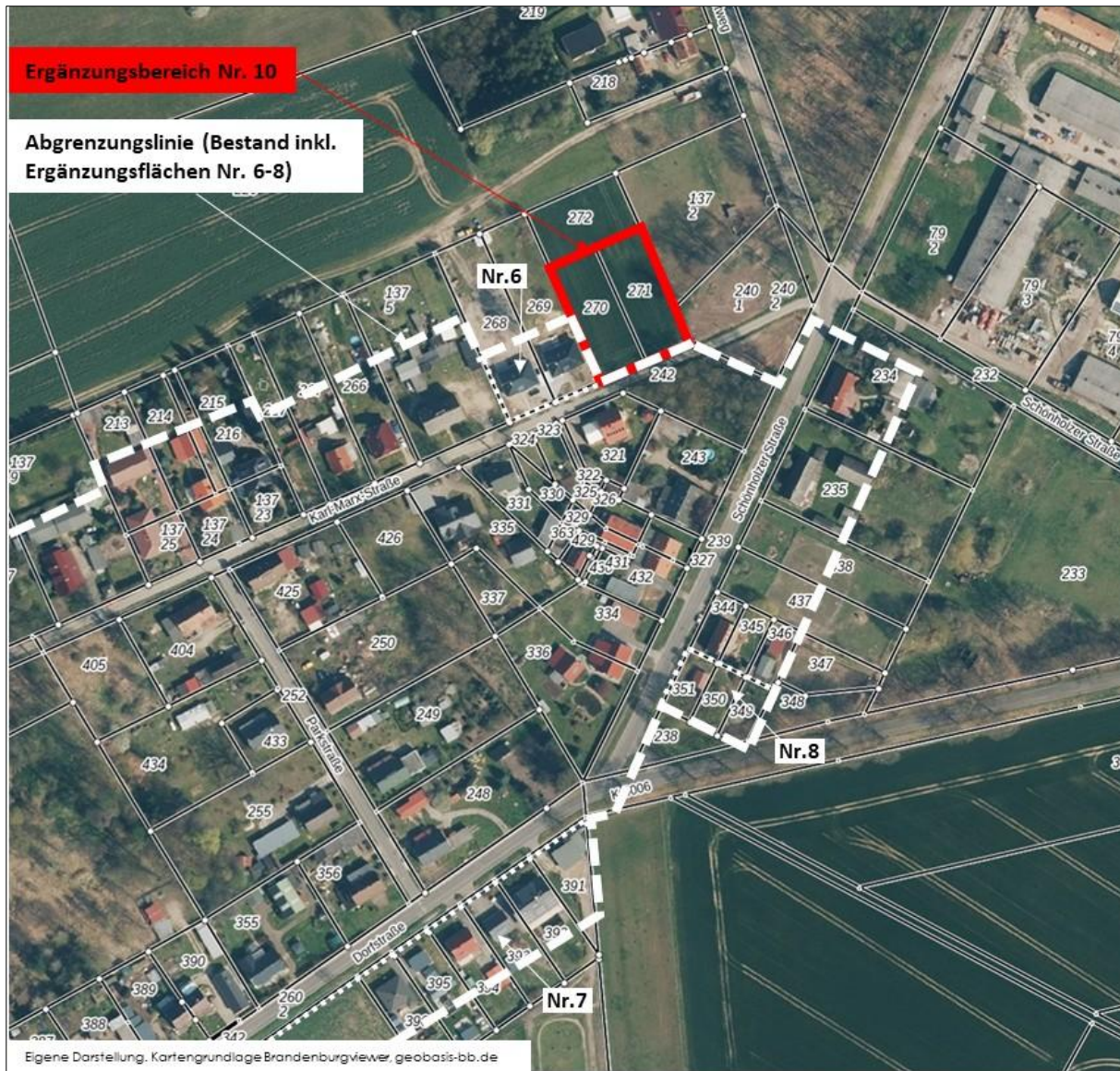
3.1 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Gemeinde Sydower Fließ

Die Gemeinde Sydower Fließ hat mit Beschluss der Gemeindevertretung am 15.11.2007 die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (KES) für das Gebiet der Gemeinde Sydower Fließ erlassen.

Mit erneuter ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2012 für das Amt Biesenthal Barnim am 28.08.2012 wurde die KES rückwirkend zum 01.03.2008 in Kraft gesetzt. Damit hat die Gemeinde zum einen klargestellt, welche Flächen als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind. Zum anderen wurden im Ortsteil Grüntal 8 Ergänzungsflächen in den Innenbereich einbezogen. Im Rahmen der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde eine 9. Ergänzungsfläche aufgenommen.

Mit der vorliegenden 2. Änderung der Satzung wird der Ergänzungsbereich 10 in den Innenbereich einbezogen werden. Der Ergänzungsbereich stellt sich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB dar und grenzt westlich an den inzwischen bebauten Ergänzungsbereich Nr. 6 und südlich an den klargestellten Innenbereich an.

Abbildung 2: Übersichtsplan Abgrenzungslinie und Ergänzungsfläche Nr. 10



3.2 Raumordnerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan LEP HR

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Gemäß Festlegungskarte des LEP HR liegt die Gemeinde Sydower Fließ im Strukturraum „Weiterer Metropolenraum (WMR) und ist keiner Zentrumsfunktion zugeordnet. Der Freiraumverbund nach Z 6.2 ist von der Planung nicht betroffen.

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) wurde mit Schreiben vom 22.06.2020 mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben den Belangen der Raumordnung nicht entgegensteht. Weiter wird ausgeführt, dass „... grundsätzlich allen

Gemeinden, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, die Potenziale der Innenentwicklung quantitativ unbegrenzt zur Verfügung stehen. Nach der Begründung zum Ziel Z 5.5 LEP HR sind dies insbesondere Flächen im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB.

Demnach befindet sich die vorliegende Satzung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung, sofern das planungsrechtliche Instrument des § 34 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen kann. Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erhält in diesem Falle landesplanerische Zustimmung.“

Regionalplan

Der Geltungsbereich des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ umfasst die Gebiete der Landkreise Uckermark und Barnim mit ihren kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden. Der Teilregionalplan trifft Festlegungen zur Raumstruktur sowie zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Der Ortsteil Grüntal der Gemeinde Sydower Fließ ist darin nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt (Z. 2.1) klassifiziert worden. Im Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (in Kraft seit 23.10.2024) sind für die Ortslage Grüntal keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich stellt sich im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sydower Fließ, OT Grüntal, als Fläche für die Landwirtschaft dar, die von einer „Fläche zum Schutz der Landschaft“ überlagert wird. Die Fläche grenzt südlich unmittelbar an die örtliche Verkehrsfläche „Karl-Marx-Straße“ und gegenüberliegend sowie westlich an Wohngrundstücke, die als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt sind. Nördlich schließen Landwirtschaftsflächen an. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Ergänzungsfläche Nr. 10 erfolgt parallel.

Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeinde Sydower Fließ OT Grüntal mit Änderungsbereich



3.4 Bodendenkmale und Schutzgebiete

Bodendenkmale



Im Bereich der Ortslage Grüntal befinden sich die auf der nebenstehenden Abbildung dargestellten Bodendenkmale. Im Änderungsbereich befindet sich kein Bodendenkmal.

Abbildung 4: Übersicht Bodendenkmale

Schutzgebiete

Die Gemeinde Sydower Fließ befindet sich im Naturpark Barnim. Nördlich des Siedlungsrandes von Grüntal grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ an.

Östlich in ca. 4km Entfernung befindet sich das Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Nonnenfließ-Schwärzetal“. In ca. 300m Entfernung vom südlichen Siedlungsrand befindet sich das FFH-Gebiet „Fledermausquartier Kellerberg Grüntal“.

4 Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Ergänzungssatzung)

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können durch Erlass einer Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Voraussetzung ist, dass ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vorhanden ist, der ergänzt werden kann. Die betreffenden Außenbereichsflächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Die Ergänzungssatzung ist nur für eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs anwendbar. Dies ist z.B. bei Flächen der Fall, die auf der gegenüberliegenden Seite einer einseitig bebauten Straße liegen.

Im Gegensatz zur Klarstellungssatzung ist bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem können für die Ergänzungsbereiche einzelne Festsetzungen wie in einem Bebauungsplan getroffen werden.

Innerhalb der in den Innenbereich einbezogenen Fläche (Ergänzungsbereich) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben nach § 34 Abs. 1, 2, 3 und 3a BauGB. Das heißt u.a., dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

4.1 Ergänzungsbereich Nr.10

Nördlich der Karl-Marx-Straße am östlichen Siedlungsrand werden Landwirtschaftsflächen als Außenbereichsflächen (Flurstücke 270, 271, Flur 3 in der Gemarkung Grüntal) gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Der Umfang der Ergänzungsfläche beträgt 0,2 ha mit einer Bebauungstiefe von 50,0 m.

4.1.1 Begründung der Einbeziehung

Der Ergänzungsbereich Nr. 10 wird durch die vorhandene straßenbegleitende und direkt angrenzenden Bebauung entlang der Karl-Marx-Straße sowie der gegenüberliegenden straßenbegleitenden Bebauung entlang der Schönholzer Straße geprägt (siehe auch Kapitel 2.1). Der klargestellte Innenbereich grenzt direkt westlich (bebaute

Ergänzungsfläche Nr. 6) und südlich an. Die dörfliche Siedlungsstruktur aus Einfamilienhäusern mit größeren Nebenanlagen (z.B. Scheunen, Lagergebäuden) prägt den Ortsteil Grüntal. Durch die Einbeziehung des Ergänzungsbereichs Nr. 10 wird hierbei ein städtebaulicher Abschluss der Siedlungsbereiche erreicht.

Die rückwärtige Grenze des Ergänzungsbereichs orientiert sich an der Tiefe des westlich liegenden klargestellten Innenbereichs, die ca. 50 m beträgt. Die typische Bebauungsstruktur aus straßenbegleitenden Wohnhäusern sowie größeren Nebengebäude an die sich Hausgärten anschließen, geben hierbei den Beurteilungsrahmen für die Tiefe des Ergänzungsbereichs Nr. 10 vor.

Die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich sind aus den nachfolgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche im Sinne des § 35 BauGB,
- Westlich und südlich der Fläche grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil unmittelbar an.
- Der angrenzende Siedlungsbereich vermittelt den Eindruck einer zusammenhängenden Bebauung. Die vorhandene bauliche Nutzung entfaltet eine hinreichende Prägung, um einen Maßstab für die bauliche Entwicklung der einbezogenen Fläche abzuleiten.
- Die Einbeziehung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Dabei sind insbesondere folgende Belange maßgeblich:
 - ✓ Die verkehrliche Erschließung ist durch die Karl-Marx-Straße gegeben.
 - ✓ Immissionskonflikte (Schall und Geruch) sind gutachterlich untersucht worden und sind nicht zu erwarten (siehe Kapitel 3.3).
 - ✓ Im Flächennutzungsplan sind gegenwärtig zwar Ausgleichflächen - „Fläche zum Schutz der Landschaft“ dargestellt. Parallel zur Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird der Flächennutzungsplan dahingehend geändert, dass ein Dorfgebiet dargestellt wird. Mit der Wirksamkeit der Änderung steht der Flächennutzungsplan einer baulichen Entwicklung, und damit auch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, nicht mehr entgegen.
- Unter Berücksichtigung der bestehenden benachbarten Nutzungen ist im Ergänzungsbereich insbesondere von der Entwicklung einer kleinteiligen Wohnbebauung auszugehen. Es wird somit keine Zulässigkeit von Nutzungen begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Im ca. 4 km Entfernung befindet sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Nonnenfließ-Schwärzetal“. Aufgrund der gegebenen Entfernung ist von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgebiete auszugehen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
- Der Ergänzungsbereich enthält keine Betriebsbereiche gemäß Artikel 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass durch den Ergänzungsbereich im FNP dargestellte Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen.

Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In den letzten Jahren seit in Kraft treten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Grüntal wurden mehrere Potenzialflächen der Innenentwicklung bebaut. Kleinteilige Baulücken sind im Ortsbereich Grüntal zwar noch vereinzelt vorhanden. Jedoch ist die Verwirklichung dieser Potenziale von privaten Eigentümern abhängig. Um zeitnah verfügbare Grundstücke zu schaffen, ist daher der Ergänzungsbereich Nr. 10 und eine damit verbundene Inanspruchnahme einer Landwirtschaftsfläche erforderlich.

Zudem trägt das Vorhaben zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung des Siedlungskörpers bei, und die Bebauung führt nicht zu einer Zerschneidung oder wesentlichen Reduzierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Auswirkung auf Landwirtschaftsflächen ist daher als geringfügig einzuschätzen.

4.1.2 Einzelne Festsetzungen

Für den Ergänzungsbereich Nr. 10 werden auf Grundlage von § 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB einzelne Festsetzungen wie in einem Bebauungsplan getroffen.

Dabei werden die bestehenden Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Sydower Fließ, Ortsteil Grüntal nicht verändert. Diese werden nur um den Ergänzungsbereich Nr. 10 ergänzt.

Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt, die angibt, welcher Anteil des Baugrundstücks durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Durch die GRZ von 0,2 wird die bauliche Inanspruchnahme der bebauten Grundstücke in der näheren Umgebung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass Terrassen, die in der Abstandsfläche des Hauptgebäudes errichtet werden, an die GRZ von 0,2 anzurechnen sind. Zudem wird eine maximale Obergrenze für die Eingriffe in den Boden vorgegeben, die als Grundlage für die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichbilanz heranzuziehen ist.

Ausgehend von der Gesamtgröße des Ergänzungsbereichs von ca. 2.000 m² errechnet sich eine zulässige Grundfläche von 400 m². Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 % überschritten werden. Dadurch ergibt sich insgesamt eine Fläche von 600 m², die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf.

Die überbaubare Grundstücksfläche sowie Gebäudestellung sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Naturschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Nach § 1a Abs.3 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden zur Vermeidung und zum Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich der Landschaftspflege (siehe Kapitel 4.1.4), nachstehende textliche Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Flächen getroffen:

- (3.2) *Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke).*
- (3.3) *Gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in Verbindung mit §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB werden die im folgenden aufgeführten Pflanzgebote festgesetzt. Alle Pflanzen sind nach der Pflanzliste gem. § 3 dieser Satzung auszuwählen.*
 - (3.3.1) *Auf den Ergänzungsflächen mit den Nummern 1 bis 10 ist je angefangene 50 qm überbaute und versiegelte Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen.*

§ 3 Pflanzliste

- (1) *Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden großkronigen Laubbäume:*
Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum), Birke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Esche (Fraxinus excelsior), Traubeneiche (Quercus petraea), Silberweide (Salix alba), Winterlinde (Tilia cordata), Feldulme (Ulmus minor).
- (2) *Auswahl der im Landschaftsraum vorkommenden Obstbäume:*
Apfel (alte Sorten), Birne (Pyrus communis), Süß-Kirsche bzw. Vogelkirsche (Prunus avium), Bauernpflaume (Prunus domestica).

Ziel der Festsetzungen ist es, die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt im Sinne der Bodenschutzklausel zu mindern.

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden im Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichbilanz (siehe Kapitel 4.1.4) die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild kompensiert. Darüber hinaus wirken die festgesetzten Pflanzungen positiv auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.

4.1.3 Immissionsschutz

Maßgebliche Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet können in Form von Lärm und Gerüchen insbesondere von dem 110 m östlich befindlichen Tierhaltungsbetrieb ausgehen. Verkehrslärmimmissionen sind dagegen von untergeordneter Bedeutung, da die Karl-Marx-Straße als Anliegerstraße nur ein geringes Verkehrsaufkommen aufweist und von den übergeordneten Straßen (L 29-Dorfstraße, L 6006 - Dorfstraße)

aufgrund ihrer ausreichend großen Entfernung (> 150 m) keine unverträglichen Immissionsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ging eine Stellungnahme des betreffenden Tierhaltungsbetriebes ein, in welcher auf Berücksichtigung der von ihm verursachten Schall- und Geruchsimmissionen hingewiesen wird. Zudem wird gefordert, dass es durch die heranrückende schutzbedürftige Nutzung nicht zu einer Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten kommen darf.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Einwirkungen wurden die betrieblichen Lärm- und Geruchsimmissionen² gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargelegt.

4.1.3.1 Schallimmissionen

Für die Beurteilung der von gewerblichen Anlagen, wie dem hier bestehenden Tierhaltungsbetrieb, ausgehenden Geräusche gilt die TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998, rechtskräftig ab 01.11.1998, veröffentlicht im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26 vom 28.08.1998). Gemäß Nr. 3.2 TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Entsprechend der künftigen Darstellung des Ergänzungsbereich im Flächennutzungsplan wurden im Schallschutzgutachten die Immissionsrichtwerte eines Dorfgebietes zu Grunde gelegt:

tags 60 dB(A) [06.00 – 22.00 Uhr]

nachts 45 dB(A) [22.00 – 06.00 Uhr]

Im Ergebnis der Untersuchung unterschreiten für die Tagzeit und die lauteste Nachtstunde die ermittelten Beurteilungspegel für Geräusche der Gesamtbelastung nach TA Lärm im Bereich der geplanten Wohngrundstücke auch bei pessimalen Beurteilungsansätzen die entsprechenden Richtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete für den Werktag, Sonn- und Feiertage und die lauteste Nachtstunde. Seltene Ereignisse führen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schallemissionen. Für die Tagzeit liegen die Beurteilungspegel mindestens 10 dB unter den Richtwerten der TA Lärm für Dorfgebiete von 60 dB (A). Die Immissionsorte befinden sich damit außerhalb des Einwirkungsbereiches der Anlage. In der Nachtzeit werden 45 dB (A) auch im Falle seltener Ereignisse nicht überschritten.

Beurteilungsrelevante kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht gegeben.

² Beurteilung der Schallimmissionen nach TA Lärm im Bereich der geplanten Wohngrundstücke Sydower Fließ, Gemarkung Grüntal, Flur 3, Flurstücke 137/3, 137/4 und 241, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz, Berlin, 31.03.2024

Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich der geplanten Wohngrundstücke Sydower Fließ, Gemarkung Grüntal, Flur 3, Flurstücke 137/3, 137/4 und 241 durch den bestimmungsgemäßen Betrieb der Tierhaltungsanlage der Landprodukte Grüntal GbR, SFI – Sachverständige für Immissionsschutz, Berlin, 31.03.2024

Es bestehen keine Anhaltspunkte für erhebliche Störungen durch tieffrequenten Schall.

Die Untersuchungen zeigen, dass auch die Entwicklung des Betriebes z. B. mit Auslaufflächen für die Schweinehaltung und Getreidetrocknung nicht durch die Entwicklung einer etwaigen Wohnbebauung im Ergänzungsbereich beeinträchtigt wird. Bei der Untersuchung der beispielhaften Entwicklungsmöglichkeiten zeigte sich, dass für sie keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der geplanten Wohngrundstücke prognostiziert werden. Die Ergebnisse bestätigen auch, dass die Entwicklung des Betriebs durch bereits bestehende Wohnnutzungen begrenzt wird.

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Schallimmissionen im Bereich des Ergänzungsbereiches 10 können ausgeschlossen werden. Gleichwohl ist im Bereich der untersuchten Immissionsorte mit dorftypischen landwirtschaftlichen Schallimmissionen zu rechnen.

4.1.3.2 Geruchstoffimmissionen

Geruchstoffimmissionen gehen in der bebauten Umgebung von dem Betrieb „Landprodukte Grüntal GbR“ aus. Es sind ortstypische Gerüche wie Tiergerüche, Futtergerüche sowie Gülle- und Festmistgerüche zu erwarten. Nach Anhang 7 der TA Luft (2021) gilt für Dorfgebiete als zulässige Immissionshäufigkeit von Tiergerüchen ein Immissionswert von 0,15

Für die Ergänzungsfläche 10 wird im Geruchsgutachten eine relative Geruchshäufigkeit von höchstens 0,15 prognostiziert. Ekelgerüche sind nicht zu erwarten. Der Höchstwert für ein Dorfgebiet liegt bei 0,10 bzw. 0,15 für Tiergerüche. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchstoffimmissionen können daher ausgeschlossen werden. Gleichwohl ist im Bereich der untersuchten Immissionsorte mit dorftypischen Geruchsimmissionen der Tierhaltung zu rechnen.

4.1.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Ergänzungsbereich 10

4.1.4.1 Derzeitiger Umweltzustand und Eingriffsbewertung

In den folgenden Kapiteln, die sich auf die Merkmale der Umwelt sowie auf die Auswirkungen der Umwelt bei Umsetzung der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung beziehen, wird ausschließlich die Änderungsfläche 10, welche die Flurstücke 270 und 271 umfasst, betrachtet.

Naturräumliche Einordnung, Schutzgebiete und Lage

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

Der Ergänzungsbereich liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Barnim“, jedoch außerhalb weiterer naturschutzrechtlicher Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Barnimer Heide“ umfasst die umliegende Landschaft, grenzt aber die Siedlungsbereiche von Grüntal aus. Die nächsten nationalen Schutzgebiete sind das etwa 4 km östlich verlaufende NSG „Nonnenfließ-Schwärzetal“ und das rund 6 km westlich gelegene NSG „Biesenthaler Becken“. Etwa 0,7 km südlich befindet sich das europarechtlich geschützte ca. 0,8 ha große FFH-Gebiet „Fledermausquartier Kellerberg Grüntal“.

Der Ergänzungsbereich befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Grüntal im Anschluss an bestehende Wohnbebauung entlang der Karl-Marx-Straße, einer schmalen mit Pflaster befestigten Verbindungsstraße zwischen Schönholzer Straße und Melchower Weg. Im Norden und Osten liegt das ausgedehnte Waldgebiet der Grüntaler Heide, während das unmittelbare Umland durch Äcker und Grünland geprägt ist.

Bei den für die Neubebauung vorgesehenen Flurstücken 270 und 271 handelt es sich zusammen mit dem nicht für eine Neubebauung vorgesehenen, nördlich angrenzenden Flurstück 272 um eine kleine Ackerfläche am östlichen Siedlungsrand von Grüntal.

Nördlich der Ergänzungsfläche verläuft ein Feldweg parallel zur Karl-Marx-Straße, welcher die nördliche Siedlungskante markiert. Die Karl-Marx-Straße stellt die südliche Grenze des Ergänzungsbereichs und damit dessen Erschließung dar. Auf Höhe des Ergänzungsbereiches ist keine straßenbegleitende Vegetation vorhanden.

Boden

Das Gebiet befindet sich im Bereich einer Grundmoränenbildung, innerhalb der Barnimer Hochfläche mit überwiegend sandigem und teils schluffigem oder steinigem Untergrund. Dieser ist hier zumeist mit Schmelzwasserablagerungen aus Sand überdeckt. Nach der Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg (BÜK 300) herrschen im Gebiet podsolige Braunerden mit geringem Ertragspotenzial und hoher Gefährdung durch Winderosion vor.

Im Ergänzungsbereich 10 ist keine Bebauung oder anderweitige Bodenversiegelung vorhanden. Bestehende Beeinträchtigung der Bodenfunktionen liegt bei der ackerbaulichen Nutzung.

Ein Bodeneingriff ist durch die zulässige Bebauung zu erwarten. Der Ergänzungsbereich 10 hat eine Fläche von 2.000 m². Die zulässige Bebauung liegt nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei einer GRZ von 0,2, welche durch Nebenanlagen wie Garagen oder Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO maximal um 50 %, in dem Fall um 200 m², überschritten werden darf. Um den Eingriff möglichst gering zu gestalten, wird in § 2a Abs. 3.2 festgesetzt, dass alle zu befestigenden Flächen auf dem Grundstück mit einer wasser- und luftdurchlässigen Deck- und Tragschicht herzustellen sind. Deshalb werden Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten mit 80 % ihrer maximal zulässigen Fläche einberechnet, bzw. ein Funktionserhalt von 20 % angenommen. Die maximal zulässige Neuversiegelungsfläche beläuft sich daher auf 560 m².

Tabelle 1: Bodeneingriff Ergänzungsfläche 10

Ergänzungsfläche	Fläche	Bebaubarkeit	geplante Versiegelung
Gesamtfläche	2.000 m ²	GRZ 0,2	400 m ²
50 % Überschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten			+200 m ²
20% Funktionserhalt auf der Überschreitungsfläche			-40 m ²
Neu-Versiegelung	560 m²		

Zum Ausgleich der Neuversiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen auf den betreffenden Grundstücken umzusetzen.

Grundwasser

Ein flaches Grundwassergefälle in nordwestliche Richtung mit einer Grundwasserhöhe um 62 bis 63 m besteht um den Ergänzungsbereich 10. Aus der Geländehöhe ergibt sich ein Grundwasserflurabstand von 3 bis 5 m. Die Bedeckung des Grundwasserleiters besteht aus überwiegend sandigen und nur teilweise bindigen Deckschichten. Dies lässt auf eine gute Versickerungsfähigkeit und eine hohe Grundwasserneubildungsrate schließen.

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Ergänzungsbereiches 10 oder in dessen unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld befinden sich Fließe und Gräben der Niederungen von Sydow und Grüntal sowie vereinzelte stehende Kleingewässer. Sie sind von der Planung nicht betroffen. Der Ergänzungsbereich liegt außerdem abseits von Wasserschutzgebieten. Die nächsten Wasserschutzgebiete befinden sich rund 3,5 km in nördlicher bzw. südlicher Richtung. Es handelt sich dabei um die Wasserschutzgebiete Melchow und Tempelfelde. Sie werden somit von der Planung nicht betroffen.

Biotope und Vegetation

Bei der vorliegenden Ergänzungsfläche handelt es sich um eine ca. 2.000 m² große Ackerfläche intensiver Nutzung am östlichen Siedlungsrand von Grüntal. Begrenzt wird sie im Norden durch den verbleibenden nicht für die Neubebauung vorgesehenen Teil der Ackerfläche, an die sich wiederum eine kleinflächige Wiese und daran ein parallel zur Karl-Marx-Straße verlaufender Feldweg anschließt. An den Feldweg schließt sich wiederum eine große Ackerfläche sowie ein einzeln liegendes Doppelhaus mit zwei großflächigen Nadel- und Laubgehölzbeständen Grundstücken an.

Östlich der Ergänzungsfläche befindet sich eine locker mit einzelnen mittelalten Laubbäumen bestandene Fläche. Noch vorhandene Baumstubben zeugen von einem bis vor wenigen Jahren dichteren Baumbestand mit Robinien, starkstämmigen Eichen und Linden auf dieser Fläche. Weiterhin grenzt im Osten eine für die Kleintierhaltung genutzte Grünlandfläche an, die beweidet wird.

Im Süden bildet die gepflasterte Karl-Marx-Straße die Grenze und im Westen ehemaliges Gartenland mit lockerem Baumbestand, welches seit wenigen Jahren mit zwei Einfamilienhäusern bebaut ist. Hieran schließen sich wiederum weitere Wohnbebauungen entlang der Karl-Marx-Straße an.

Insgesamt sind mit dem Verlust einer bisherigen Ackerfläche mit rund 2.000 m² Größe, Biotope geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope oder Pflanzen sind nicht vorhanden.

Bei der geplanten Neubebauung kann von einer offenen Bebauung mit Wohnhäusern ausgegangen werden. Der Biotopverlust von Lebensräumen geringer Wertigkeit kann somit auf insgesamt 2.000 m² Ackerfläche beziffert werden.

Mit den festgesetzten Baumpflanzungen und der anzunehmenden Entwicklung von Hausgärten in den nicht bebauten Grundstücksbereichen, kann davon ausgegangen werden, dass der zukünftige Biotopwert auf den nicht überbauten Grundstücksteilen mindestens dem Biotopwert des Ausgangszustandes entspricht. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Auf der ca. 0,1 großen dreieckigen Fläche im Osten des Gebietes bleibt die Darstellung einer Landwirtschaftsfläche bestehen, so dass keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen werden.

Tiere und Artenschutz

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung zu schaffen, muss eine Betroffenheit von Zugriffsverboten gemäß § 44 (1) BNatSchG für europarechtlich geschützte Tierarten des Anhang IV der FFH-RL sowie für europäische Vogelarten nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie ausgeschlossen werden.

Zur Feststellung der faunistischen Ausstattung mit artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde im Jahr 2024 entsprechende Untersuchungen durch Heiko Menz – Ingenieurbüro für faunistische Gutachten im Änderungsgebiet vorgenommen. Die Ergebnisse wurden in einem Artenschutzbeitrag dargelegt und werden im Folgenden zusammenfassend aufgeführt:

Im Mai und September 2024 erfolgten zwei Geländebegehungen zur Feststellung des Vorkommens von Zauneidechsen und weiterer Anhang IV Arten sowie von Brutvögeln. Im Zuge der Begehungen wurden sämtliche Brutvögel im Untersuchungsgebiet sowie im unmittelbaren Umfeld (Untersuchungsraum) erfasst, sowie alle relevanten Anhang IV Arten der FFH-RL. An beiden Terminen wurden die Randbereiche der Baufläche nach Reptilien (Zauneidechse) abgesucht. Des Weiteren wurde die potentielle Vorkommens Wahrscheinlichkeit von Brutvögeln und FFH-Arten an Hand der Habitatausstattung eingeschätzt.

Da auf der Ergänzungsfläche kein Baumbestand vorhanden ist und die angrenzenden Gehölze von möglichen Bauvorhaben unberührt bleiben, erfolgte keine dezidierte Suche nach Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbewohnender Brutvögel und Fledermäuse.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Habitat Ausstattung und Nutzungsweise auf, die ein Vorkommen der meisten relevanten Arten und Artengruppen ausschließt. Auf eine vollständige Erfassung der relevanten Artengruppen nach den einschlägigen Methodenstandards wurde daher verzichtet. Der Fokus des Artenschutzbeitrags liegt somit auf dem (potentiellen) Vorkommen von Brutvögeln.

Sichere Brutreviere von folgenden Brutvogelarten wurden im Änderungsbereich, v.a. in der östlichen Gehölzfläche sowie im direkten Umfeld der Änderungsfläche festgestellt: Amsel, Buchfink, Blaumeise, Elster, Feldsperling, Goldammer, Haussperling, Bluthänfling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rotkehlchen, Ringeltaube, Stieglitz und Zilpzalp. Die Revierkarte kann im Artenschutzbeitrag eingesehen werden. Brutnachweise wurden nicht erbracht.

Artenschutzrechtlich relevante, national geschützte Arten, wie hügelbauende Waldameisen und Weinbergschnecken konnten nicht festgestellt werden.

Im Hinblick auf die festgestellten Brutvögel ergeben sich lediglich baubedingte Störungen auf brütende Vögel im direkten Umfeld des Baufeldes. Unter Berücksichtigung der artspezifischen Habitat Ansprüche und des artspezifischen Jahreszyklus der Brutvogelarten werden in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Vermeidungsmaßnahmen konzipiert, um populationswirksame negative Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bei Umsetzung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen ist derzeit nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population dieser Arten auszugehen. Die Anwendung der Ausnahmeregelung nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Änderungsbereiches ist aufgrund der stattfindenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als gering bis mittel einzustufen. Baumbestandene Gärten weisen im Vergleich zu intensiv genutzten Ackerflächen eine höhere biologische Vielfalt auf. Bei Umsetzung der festgesetzten Baumpflanzungen und einer Nutzung der hinteren Grundstücke als Gärten mit heimischen und standortgerechten Pflanzen kann sich hier wieder eine biologische Vielfalt entwickeln, die vom Wert her höher einzustufen ist, als die einer intensiv genutzten Ackerfläche.

Klima

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

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

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg³ ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet. Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 24 liegt Biesenthal und die umliegenden Gemeinden am Rand der Berliner Hitzeinsel und inmitten eines Gebietes erhöhter Starkniederschläge.

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

Gleiches gilt für Auswirkungen durch Emission von Treibhausgasen, die zur globalen Klimaerwärmung beitragen. So kann grundsätzlich keine zusätzliche und ansonsten vermeidbare Emission gegenüber einer Nichtdurchführung der Planung angenommen werden, da vergleichbare Nutzungen auch an anderer Stelle und auf weniger erschlossenen Standorten möglich wären. Als CO₂-Senken wirksame Ökosysteme wie

³ Klimareport Brandenburg 2024, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg, Dezember 2024

⁴ <https://orlis.difu.de/handle/difu/125535>

Wälder oder Moore werden nicht beansprucht oder erheblich beeinträchtigt. Auch werden keine für den Hochwasserschutz bzw. als Retentionsflächen im Sinne der Klimawandelanpassung bedeutsame Flächen überbaut.

Luft

Mögliche Belastungen der Luftqualität können grundsätzlich von Verkehr oder Industrie- und Gewerbe verursacht werden. Der Ergänzungsbereich 10 liegt weit abseits stark befahrener Verkehrswege. Eine mögliche Belastungsquelle der Luftqualität durch Geruchsimmissionen stellt die Stallanlage des Betriebes „Landprodukte Grüntal GbR“ dar. Der Immissionsgrad wurde im Rahmen eines Gutachtenverfahrens ermittelt. Wie bereits in 4.1.3.2 erläutert, sind die Immissionswerte mit einer relativen Geruchshäufigkeit von 0,15 im Rahmen des Grenzwertes, welcher bei 0,15 liegt. Der Grenzwert von 0,15 relativer Geruchshäufigkeit gilt nur für Tiergerüche in einem Dorfgebiet. In diesem Fall ist der Grenzwert dennoch anwendbar. Im Einzelfall kann er auf Siedlungsbereiche angewendet werden, welche durch die unmittelbare Nachbarschaft einer bestehenden Tierhaltungsanlage historisch geprägt, aber nicht als Dorfgebiet ausgewiesen sind. Andere Gerüche und Ekelgerüche sind nicht zu erwarten.⁵

Orts- und Landschaftsbild

Die Gemeinde Sydower Fließ ist mit ihren dörflichen und wenig überformten Siedlungen im strukturreichen Niederungsbereich und umgeben von ausgedehnten Waldgebieten mit einem hohen Landschaftsbildwert ausgestattet. Dies wird auch durch die Lage im Naturpark Barnim sowie im LSG Barnimer Heide deutlich. Der Änderungsbereich umfasst kleinflächig für den Siedlungsrand typische Nutzungen, wie eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes gehen hiervon nicht aus. Besonders prägende oder Ortsrandbildende Strukturen sind aber nicht vorhanden. Für die landschaftsgebundene Erholung ist der Änderungsbereich von untergeordneter Bedeutung.

Kultur- und Sachgüter

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

Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die beschriebenen Schutzgüter auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung haben kann und nahe gelegene Oberflächengewässer oder Moore speist. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

⁵ Vgl. (Geruchsimmissionen), Dipl. -Ing/M. Sc. Andreas Kutschke, 2024

4.1.4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG ist folgende Maßnahmen umzusetzen:

VCEF 1 Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel (01.10.-28.02.) erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potentiellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

4.1.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die erheblichen Eingriffe in den Boden können mangels geeigneter Flächen nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass stattdessen zusätzliche Baumpflanzungen erfolgen sollen. Sie tragen nicht nur zur Verbesserung der Bodenstruktur, sondern auch zu einer Erhöhung der Biotopvielfalt und Eingrünung der baulichen Anlagen bei. Somit wird gleichzeitig eine Aufwertung der Schutzgüter Biotop und Landschaftsbild erreicht.

Gemäß § 2 Abs. 3.3.1 der ursprünglichen Satzung ist für die Ergänzungsbereiche 1 - 9 die Pflanzung von einem hochstämmigen Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm je angefangene 50 m² Neuversiegelung festgesetzt. Diese Festsetzung gilt auch für den erweiterten Ergänzungsbereich 10 fort.

Durch die Erweiterung vergrößert sich die Innenbereichsfläche um insgesamt ca. 2.000 m². Mithin sind dort insgesamt 12 hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

Tabelle 2: Tabellarische Übersicht Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Ergänzungsbereich 10

Schutzgut	Art des erheblichen Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Defizit
Boden	Bodenversiegelung auf 560 m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen <u>Ausgleich:</u> Pflanzung von 12 hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen	
Grund- und Oberflächenwasser	Bodenversiegelung auf 560 m ² (Netto-Neuversiegelung)	<u>Vermeidung/Minderung:</u> Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich Wege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen	keine
Biotop und Vegetation	keine	--	--
Tiere und Artenschutz	keine	--	--

Schutzgut	Art des erheblichen Eingriffs	Beschreibung Maßnahme	Defizit
Klima / Luft	keine	--	--
Orts- und Landschaftsbild	keine	--	--

Quellenverzeichnis

Verzeichnis der Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/225, [Nr. 17])
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Pläne und Handlungsempfehlungen

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH, 2. Umweltbundesamt, 2018.

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

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Stand 2000.

Klimareport Brandenburg 2024, Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg, Dezember 2024

Gemeinsames Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg (GRK) - Teil 2. Endbericht, <https://oris.difu.de/handle/difu/125535>

Karten

Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg www.lfu.brandenburg.de, zuletzt abgerufen am 05.03.2024

Brandenburg-Viewer <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>, zuletzt abgerufen am 12.2.2026

Geoportal Land Brandenburg <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start>, zuletzt abgerufen am 27.02.2026