



Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche

Bebauungsplan „Wohnen Am Mühlenberg“

Planstand September 2023

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	2
2.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Planungsrecht	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Kommunale Planungen	6
3.2.1	Flächennutzungsplan	6
3.2.2	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)	6
4.	Bestandsbeschreibung	7
4.1	Historie	7
4.2	Städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Eiche	7
4.2.1	Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes	7
4.3	Verkehr	8
4.3.1	Verkehrerschließung des Plangebietes	8
4.4	Technische Infrastruktur	9
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Naturraum - Freiflächen	9
5.	Städtebauliche Planung	10
5.1	Städtebauliches Konzept	10
5.2	Entwicklung der Nutzungsart	12
5.3	Technische Infrastruktur	14
5.4	Öffentlich-rechtliche Entsorgung	14
5.5	Immissionsschutz	15
6.	Textliche Festsetzungen	16
7.	Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz	20
8.	Belange des Umweltschutzes	211
8.1	Verhältnis zum Baurecht	21
8.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
8.3	Umweltprüfung	21
8.4	Umweltbericht	22
9.	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung	23
9.1	Planungsalternativen	23
9.2	Auswirkungen der Planung	23
10.	Verfahren	23
10.1	Art des Verfahrens	23
10.2	Verfahrensablauf	24
	Quellen	26
	Abb. 1: Lage im Raum - Übersichtsplan	3
	Abb. 2: Plangebiet, Auszug aus dem Liegenschaftskataster	4
	Abb. 3: Städtebauliche Voruntersuchung, Variante 1	10
	Abb. 4: Parzellierung/Vorzugsvariante	12

Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht , trias-Planungsgruppe 10/2022, 09/2023

Artenschutzgutachten, trias-Planungsgruppe 10/2022

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss :

- Im Norden/Nordwesten

Der nordwestliche Punkt des Plangebietes liegt auf der östlichen Seite der Ahrensfelder Chaussee* an der Gemarkungsgrenze zwischen Ahrensfelde (Flur 3) und Eiche (Flur 1). Von hier aus verläuft die Plangebietsgrenze ca. 75 m entlang der Gemarkungsgrenze in nordöstlicher Richtung bis zur Helgolandstraße.

- Im Osten

An der Helgolandstraße erfährt die Plangebietsgrenze einen Versatz von ca. 6 m in Richtung Süden und 3 m in Richtung Osten; von hier aus folgt die Plangebietsgrenze ca. 54 m den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 530 und 532; diese schwenkt hier für ca. 9 m nach Osten ab, um danach weiter in südlicher Richtung zu verlaufen. Die Plangebietsgrenze erreicht entlang der östlichen Flurstücksgrenzen (Flst. 532 und 144/2) nach ca. 60 m die Nordseite der Mühlenstraße*.

- Im Süden

Vom letztgenannten Punkt aus verläuft die Plangebietsgrenze ca. 100 m in westlicher Richtung entlang der Nordseite der Mühlenstraße* bis zur Ahrensfelder Chaussee*.

- Im Westen

Vom vorgenannten Punkt aus folgt die Plangebietsgrenze ca. 85 m der Ahrensfelder Chaussee* (L311) in nördlicher Richtung bis zum Ausgangspunkt an der Gemarkungsgrenze zwischen Ahrensfelde und Eiche.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

(die Bezeichnung bezieht sich auf die gesamte öffentliche Verkehrsfläche)*

Daten

Land	: Brandenburg
Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Ahrensfelde
Gemarkung	: Eiche
Flur	: 1
Flurstücke	: 144/2, 144/3, 145, 146/1, 146/3, 528, 529, 530, 532
Größe	: ca. 0,95 ha

Abb. 1 : Lage im Raum - Übersichtsplan M 1 : 100.000
(Quelle: BB-Viewer 2020)

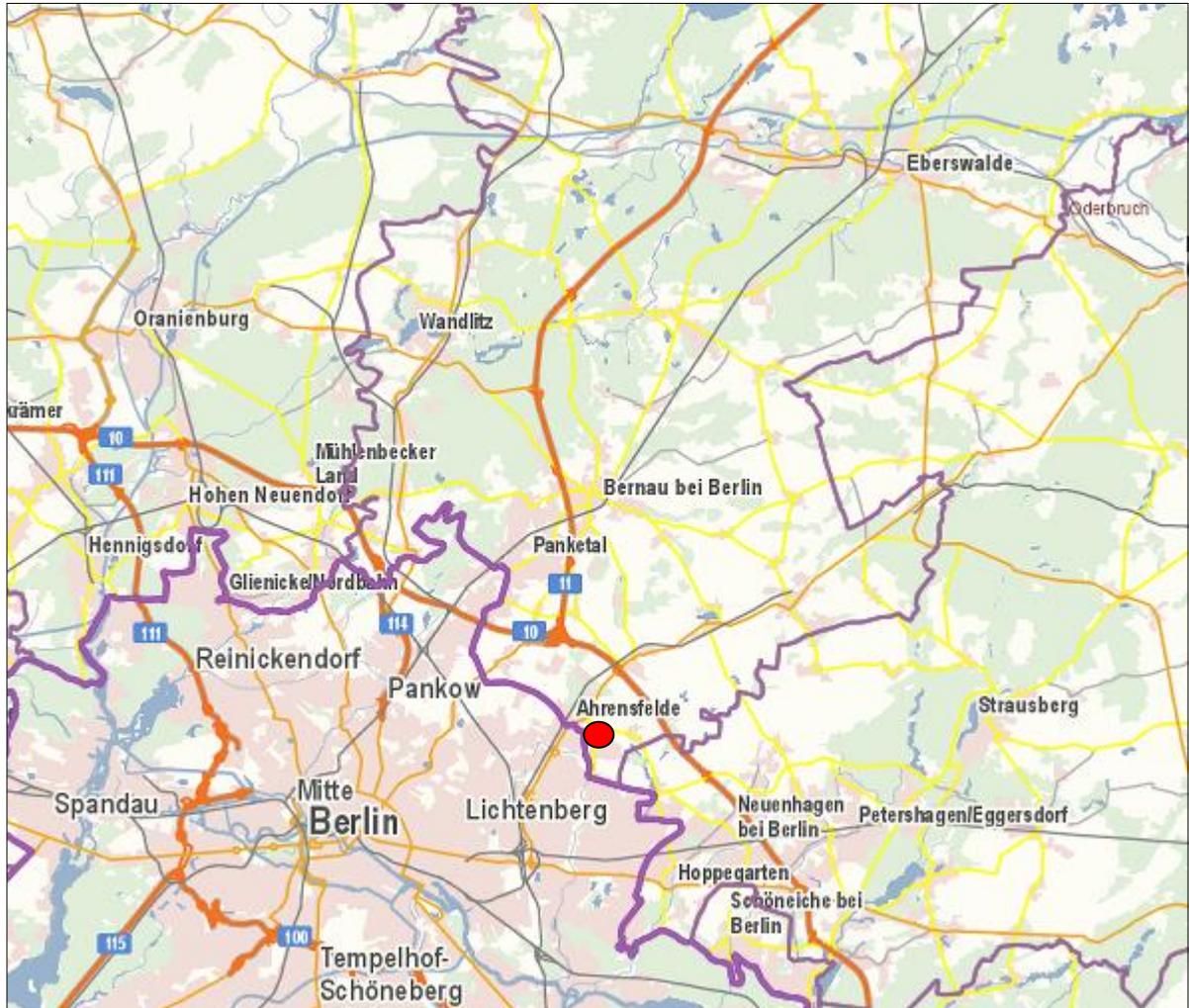
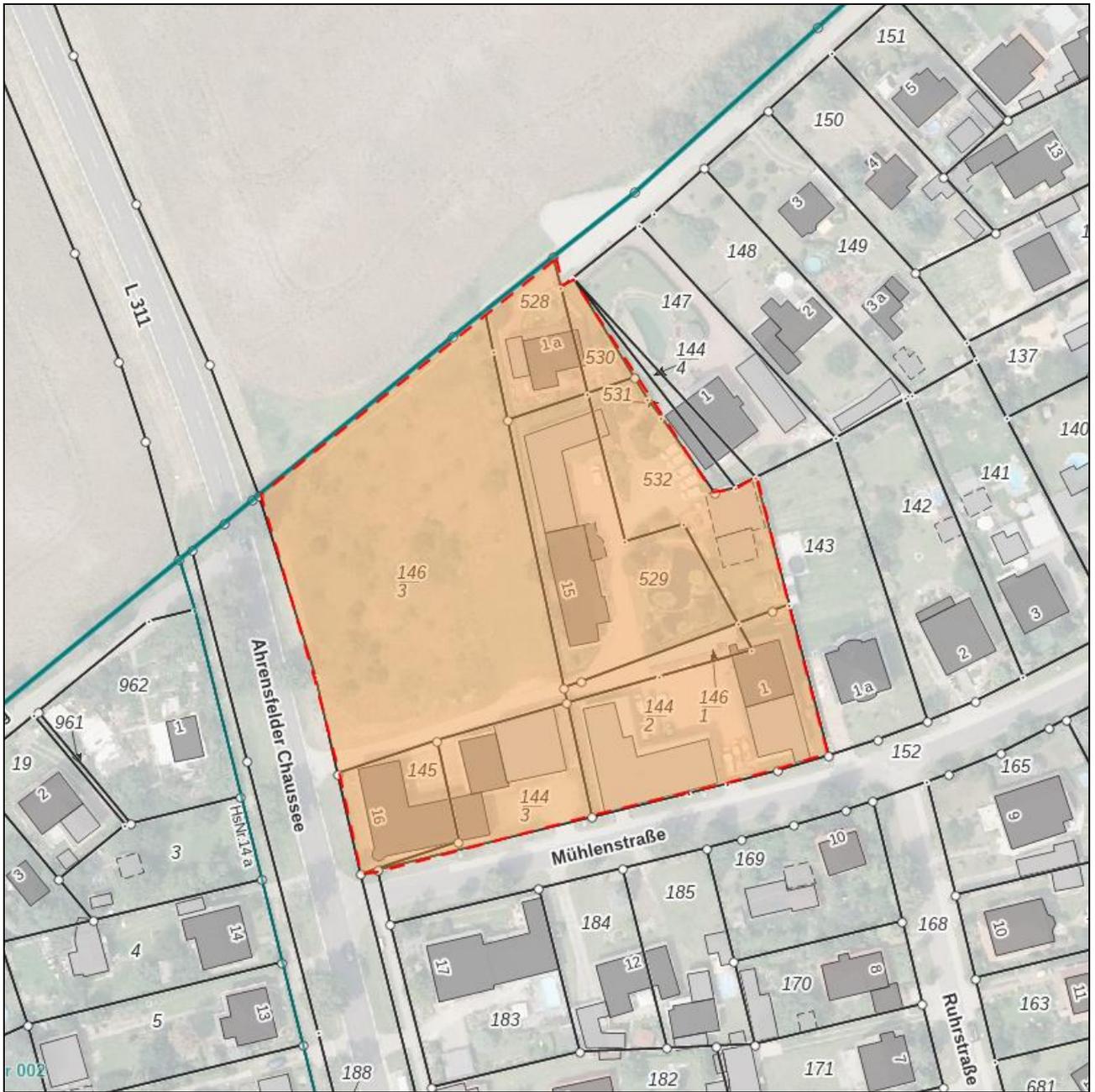


Abb. 2 : Plangebiet - Auszug aus dem Liegenschaftskataster



(Quelle: BB-Viewer 2020)

2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die baulich-räumliche sowie die gestalterisch-funktionelle Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Ahrensfelde als große Selbstversorgergemeinde im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam gehört zu den Gemeinden im Land Brandenburg, die seit 1990 eine durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen können.

Die demografische Entwicklung wird in hohem Maße durch die unmittelbare Nähe zur Metropole Berlin beeinflusst. Wohnraummangel und steigende Mietpreise in der Bundeshauptstadt befördern Zuwanderungen aus dem Berliner Stadtgebiet und verstärken den anhaltenden Suburbanisierungsprozess in allen Umlandgemeinden.

Der besondere Fokus der Gemeinde Ahrensfelde liegt auf der Ergänzung und Abrundung gewachsener Siedlungsflächen zu Wohnzwecken unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur. Im Rahmen ihrer „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“ hat die Gemeinde neben den Vorranggebieten für den Wohnungsneubau die wesentlichen Konsolidierungsbereiche für die Wohnnutzung beschrieben.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines solchen Konsolidierungsbereiches. Um bei der Ergänzung und Abrundung bestehender Siedlungsflächen sowohl die Intensivierung der Wohnnutzung und als auch die Sicherung von wohnverträglichen gewerblichen Bestandsnutzungen im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Ziele der Planung

Gemäß Aufstellungsbeschluss:

- planungsrechtliche Sicherung einer ergänzenden Einfamilienhausbebauung auf dem Flurstück 146/3;
- planungsrechtliche Sicherung wohnverträglicher gewerblicher Bestandsnutzungen .

3. Planungsrecht

3.1 Landes- und Regionalplanung

Ahrensfelde ist eine Selbstversorgergemeinde im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (Verflechtungsbereich Brandenburg - Berlin).

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP HR liegt die Gemeinde auf der Siedlungsachse Ahrensfelde-Werneuchen. Wie bereits im Landesentwicklungsplan LEP B-B dargestellt, befindet sich der Ortsteil Eiche im Kernraum des ausgewiesenen Gestaltungsraumes Siedlung. Dies ermöglicht der Gemeinde Ahrensfelde eine über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung von Wohnbauflächen.

Raumstrukturell wird Ahrensfelde dem Mittelbereich von Bernau zugerechnet; die Stadt Bernau bei Berlin übernimmt somit einen Großteil der übergemeindlich wirkenden Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge.

Der Bedarf an von der Gemeinde selbst zu sichernder Grundversorgung - insbesondere für soziale, kulturelle und sportliche Leistungen - ist möglichst innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu decken.

Grundsätzlich hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Dabei sollen durch die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Freiräume geschützt werden und die Auslastung vorhandener technischer Infrastruktur optimiert werden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin hat in der Stellungnahme vom 08.05.2020 bestätigt, dass die Planung derzeit keinen Widerspruch zu Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

3.2 Kommunale Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Teil einer gemischten Baufläche dar, die sich östlich an die Ortsdurchfahrt der L 311 (Ahrensfelder Chaussee) im Siedlungsgebiet von Hoheneiche anschließt. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage aus Wohnen und wohnverträglichen Gewerbenutzungen ist die gemischte Baufläche auf den Gebietsstreifen direkt an der Ahrensfelder Chaussee begrenzt. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan die gesamte Siedlungsfläche von Hoheneiche als Wohnbaufläche dar.

3.2.2 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Die Gemeinde Ahrensfelde hat im Jahr 2019 zur Sicherung der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum unter besonderer Beachtung der demografischen Entwicklung eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ beschlossen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen in Hoheneiche sind in der WUS mit einer Fläche von ca. 3,7 ha als Konsolidierungs-/Nachverdichtungsbereich für die Wohnnutzung definiert.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Historie

Ahrensfelde liegt auf der Hochfläche des Barnim. Das Geländeerelief des Barnim entstand nach der letzten Eiszeit. Höher liegende Sanderflächen wurden von Schmelzwasserrinnen durchzogen; in abflusslosen Senken bildeten sich teilweise Flachmoore. So entstand auch das Wuhletal, das sich von Ahrensfelde bis zur Spree bei Köpenick hinzieht.

Das Dorf Eiche wurde 1375 erstmals urkundlich erwähnt. Die Besiedlung in diesem Teil der Wuhleniederung dürfte aber bereits wesentlich früher begonnen haben. Über die Jahrhunderte prägte die Landwirtschaft das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes. Das Wuhletal bildet in der Gemarkung Eiche die Grenze zu Berlin.

Seit 2003 ist Eiche ein Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde.

4.2 Städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Eiche

Die Gestalt des Dorfkerns als Winkelangerdorf mit denkmalgeschützter Kirche erzeugt auch noch heute einen hohen Wiedererkennungswert der zentralen Dorflage von Eiche.

Zum Ortsteil Eiche gehören darüber hinaus die Siedlungen Hoheneiche und Eiche-Süd. Infolge des Wohnraum Mangels in Berlin erfolgte seit den 1920er/1930er Jahren die systematische Parzellierung und Besiedlung insbesondere von Hoheneiche.

Die größte Siedlungsexpansion erfolgte nach der Wiedervereinigung seit 1990.

In Eiche-Süd wurde direkt an der Berliner Stadtgrenze eines der größten Einkaufszentren im Berliner Umland errichtet.

In Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen entstanden auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung neue Wohngebiete vorrangig für den Eigenheimbau.

Östlich des Dorfkerns wurde ein ca. 70 ha großer Solarpark errichtet.

4.2.1 Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Siedlung Hoheneiche direkt an der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Ahrensfelde östlich der Ahrensfelder Chaussee. Die Ahrensfelder Chaussee (L 311) durchquert die Siedlung Hoheneiche nahezu mittig in Nord-Süd-Richtung auf einer Länge von ca. 500m. Bis in die 1990er Jahre war der Bereich der Ortsdurchfahrt als zentraler Bereich der Siedlung von einer Gemengelage aus Wohnen, kleinteiligen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie sonstigen wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen geprägt. Insbesondere Nahversorgungseinrichtungen existieren heute nicht mehr; wie in der gesamten Siedlung herrscht die Wohnfunktion (Eigenheimbebauung) vor.

Das Plangebiet selbst spiegelt die beschriebene Gemengelage wieder. Auf dem Eckgrundstück Ahrensfelder Chaussee/Mühlenstraße wurde in den 1990er Jahren ein Autohaus errichtet; seit einigen Jahren erfolgt die Nutzung nur noch als Kfz-Werkstatt und Servicebereich.

Auf dem sich östlich anschließenden Grundstück Mühlenstr. 1 besteht eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Ferienwohnungen, Reinigungs- und Veranstaltungsservice; Räumlichkeiten für private Feiern können angemietet werden. Obwohl die genannten Grundstücke direkt von der Mühlenstraße aus erschlossen sind, wird eine im Süden des unbebauten Flurstücks 146/3 liegende befestigte Zufahrt von der Ahrensfelder Chaussee aus benutzt. Dies erfolgt auf der Grundlage von Geh- und Fahrrechten.

In den letzten Jahren wurde die Wohnnutzung durch die Errichtung von Eigenheimen im nördlichen Teil des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet an der Mühlenstraße intensiviert.

Die nördliche Siedlungskante von Hoheneiche wird durch den Eichner Grenzweg (westlich Ahrensfelder Chaussee) und die Helgolandstraße (östlich Ahrensfelder Chaussee) definiert. Durch Bebauung des Flurstücks 528/530 (Bestand im WB1) wurde die Helgolandstraße zur Sackgasse.

Das unbebaute Flurstück 146/3 stellt eine Lücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche dar. Im Norden schließen sich freie Feldfluren an die Siedlungsfläche an.

4.3 Verkehr

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt innerhalb des Berliner Autobahnringes und wird von einem dichten überörtlichen Verkehrsnetz durchquert. Die BAB 10 (Berliner Ring) durchquert als Radiale das Gemeindegebiet südlich des Dorfkerns von Blumberg; dort befindet sich an der Kreuzung mit der B 158 die AS Berlin-Hohenschönhausen; an der Kreuzung mit der B 2, nördlich des Dorfkerns von Lindenberg, befindet sich die AS Berlin-Weissensee.

Die Landsberger Chaussee bildet im Ortsteil Eiche/Eiche-Süd die südliche Grenze der Gemeinde Ahrensfelde zu Berlin. Westlich von Eiche-Süd durchquert sie als Landsberger Allee den Stadtbezirk Marzahn/Lichtenberg in Richtung Berlin-Mitte. In östlicher Richtung verbindet sie Eiche als Altlandsberger Chaussee mit der BAB 10 (Berliner Ring, AST Berlin-Marzahn).

Von der Landsberger Chaussee kommend stellt die L 311 (Eichner Chaussee-Eichner Dorfstraße-Ahrensfelder Chaussee) die Verbindung zur Mehrower Straße und weiter zur B 158 (Dorfstraße Ahrensfelde) her.

Die B 158 verläuft von Berlin kommend durch den Dorfkern Ahrensfelde in nordöstlicher Richtung, durchläuft den Ortsteil Blumberg und führt weiter in Richtung Bad Freienwalde.

Mit der Realisierung des planfestgestellten Neubaus der B 158(neu) als Ortsumfahrung für den Dorfkern von Ahrensfelde wird auch die Anbindung der L 311 neu gestaltet werden.

Die L 311 (Ahrensfelder Chaussee) wird dann zukünftig ca. 400m nördlich des Plangebietes des B-Planes direkt an die B 158 neu anbinden.

In einem Radius (Luftlinie) von ca. 1,5 km um das Plangebiet befinden sich der S-Bahnhof Ahrensfelde (zu Berlin) und der Haltepunkt Ahrensfelde-Friedhof der Regionalbahnlinie RB 25.

4.3.1 Verkehrserschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt mit seinen bebauten Teilflächen im Süden direkt an der Mühlenstraße an. Im nördlichen Teil des Plangebietes wird das Wohngrundstück Mühlenstr. 1a über die Helgolandstraße erschlossen, die hier als Sackgasse endet.

Im Westen liegt das Plangebiet in seiner gesamten Nord-Süd-Ausdehnung an der Ahrensfelder Chaussee an. Direkt nördlich des bebauten Eckgrundstückes Ahrensfelder Chaussee (L 311) /Mühlenstraße befindet sich eine befestigte Zufahrt zu den bebauten und unbebauten Teilen des Plangebietes.

Die Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 311 endet ca. 26 m südlich der Gemarkungsgrenze. Außerhalb der Ortsdurchfahrt besteht bis zu einem Abstand von 20 m zur Fahrbahnkante ein Anbauverbot.

4.4 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in den im Kap. 4.3.1 genannten öffentlichen Straßenräumen an.

Direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze (anteilig) liegt in Verlängerung der Versorgungsnetze in der Helgolandstraße ein Leitungsrecht für die öffentlich-rechtlichen Versorgungsträger an.

4.5 Denkmalschutz

Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vorliegen, sind aufgrund der Siedlungsgeschichte entsprechende Funde möglich. Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1+2 Denkmalschutzgesetz hingewiesen; insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

4.6 Naturraum - Freiflächen

Die Gemeinde Ahrensfelde mit der Gemarkung Eiche liegt im Naturraum „Barnim-Lebus“ innerhalb der „Barnimer Feldmark“ und ist der Großeinheit „Ostbrandenburgische Platte“ zuzuordnen; die „Barnimplatte“ bildet hier ein Untergebiet.

Die Oberfläche der breiten Urstromtalniederung, in der sich die Gemeinde befindet, wird vor allem von Talsanden und holozänen Flusssanden eingenommen.

„Die Barnimplatte dehnt sich im Nordosten von Berlin bis nach Eberswalde, Wriezen und Strausberg aus. Sie wird im Norden mit deutlichem Hang vom Eberswalder Tal, im Westen durch die gleichförmigen Sandgebiete des Westbarnims und im Süden vom Berliner Tal begrenzt.“ (SCHOLZ 1962, S. 43-44)

Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit anthropogen geprägt. Rund 60% der Plangebietsflächen weisen im Bestand eine Gemengelage aus gewerblicher und Wohnnutzung auf. Ca. 40% der Plangebietsflächen bilden eine Grünlandbrache ohne Gehölzbestand.

Nördlich des Plangebietes schließen sich freie Feldfluren (intensiv genutzte Ackerflächen) an.

Siehe Umweltbericht, S. 18, Abb. 7: Biotoptypen - Kartierung/Bestand

5. Städtebauliche Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Gemäß Aufstellungsbeschluss soll mit dem Bebauungsplan Baurecht für eine Nutzungsmischung aus verträglicher Gewerbenutzung und ergänzender Einfamilienhausbebauung geschaffen und die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt werden. Dem Aufstellungsbeschluss gingen eine „Städtebauliche Voruntersuchung zur Vorbereitung der Bauleitplanung“¹ und ein Variantenvergleich voraus.

Abb. 3 : Städtebauliche Voruntersuchung ... , Variante 1 (Dipl.-Ing. S. Bolck)



(Kartengrundlage: Quelle BB-Viewer 2018)

¹ Dipl.-Ing. Stefan Bolck, Büro für Stadt- Dorf- und Freiraumplanung 04/2018

Das Plangebiet wird im Bestand bereits zu etwa 60% baulich genutzt. Während das Eckgrundstück Ahrensfelder Chaussee 16 (Flst. 145 und 144/3) ausschließlich gewerblich genutzt wird (Geschäftshaus und Werkstatt) und das Grundstück Helgolandstraße 1a mit einem Einfamilienhaus bebaut ist, besteht auf dem Grundstück Mühlenstraße eine enge Verflechtung von gewerblicher und Wohnnutzung auch innerhalb der einzelnen baulichen Anlagen.

Die Bestandsgebäude bilden eine nahezu geschlossene Linie zu den unbebauten (ca. 40%) Plangebietsflächen des Flurstücks 146/3. Der Fokus der baulichen Entwicklung liegt hier auf der ergänzenden Wohnbebauung (Eigenheimbau).

Die städtebauliche Voruntersuchung betrachtete Varianten zur verkehrlichen Erschließung und der räumlichen Einordnung der Eigenheime.

Dabei waren insbesondere zu beachten:

- Anbaubeschränkungen bis zu 20 m von der Fahrbahnkante parallel zur Landesstraße L 311 (Ahrensfelder Chaussee) außerhalb der Ortsdurchfahrt;
- Verkehrsanbindung (2. Zufahrt) außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht möglich;
- Abstandsflächen der Bestandsbebauung;
- Geometrie der für ergänzende Eigenheimbebauung zur Verfügung stehenden Flächen.

Unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen stellt die Variante 1 (siehe Abb. 3) die Vorzugsvariante für die bauliche Ergänzung innerhalb des Plangebietes dar.

Bei einer Parzellierung mit 6 Baugrundstücken wäre eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und einer Baugruppe aus maximal 3 Reihenhäusern möglich.

Bei einer Parzellierungsvariante mit 5 Baugrundstücken wird auf Reihenhäuser verzichtet. Die Größe der Baugrundstücke bewegt sich zwischen rund 500 m² bis rund 700 m² je nach Lage und Flächengeometrie. Im Durchschnitt beträgt die Grundstücksgröße rund 600 m².

Siehe Abb. 4

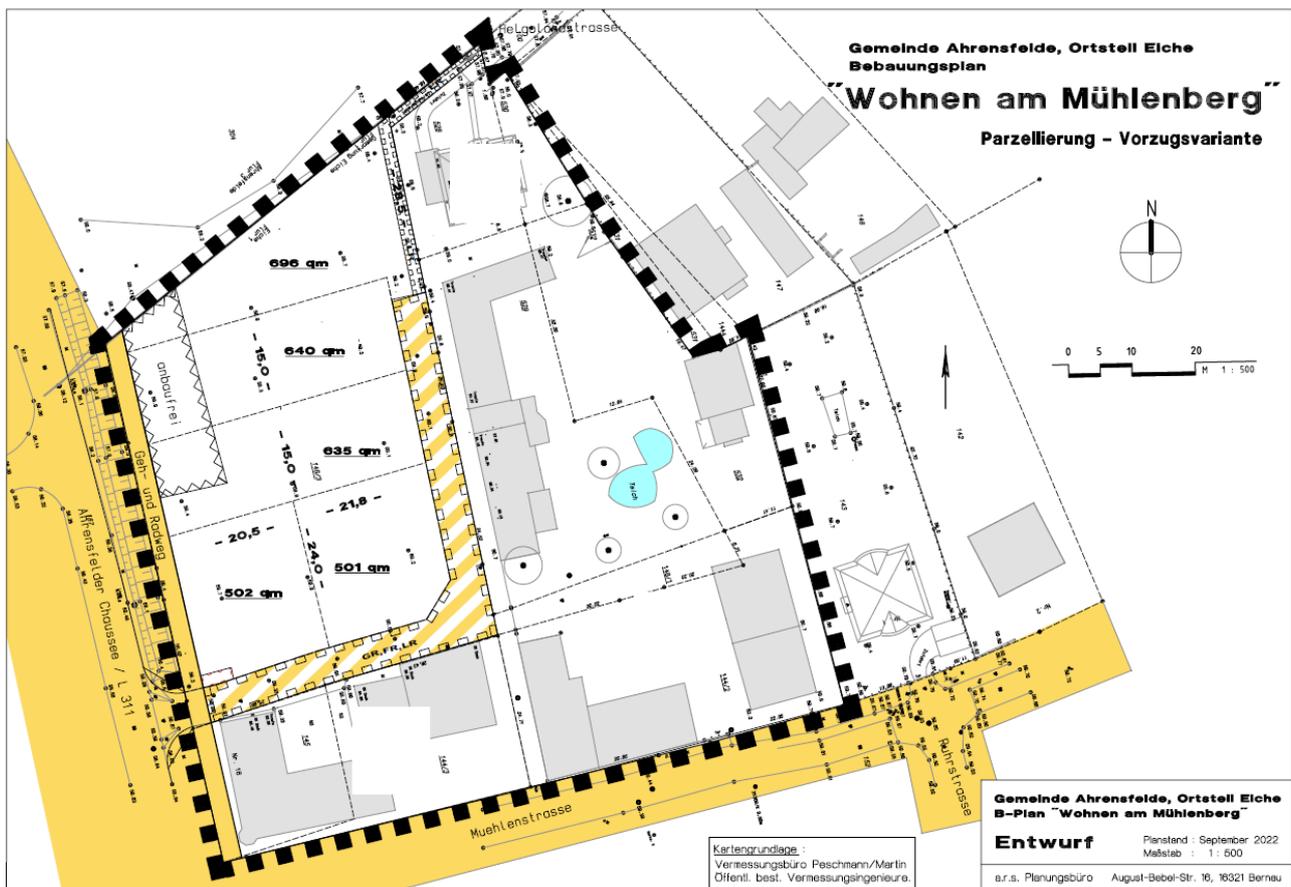
Aufgrund der Anbaubeschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt der L 311 wird ausschließlich die vorhandene Zufahrt benutzt, um die innere Verkehrserschließung als private Anliegerstraße (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) herzustellen. Der bis zum bebauten Grundstück Mühlenstraße 1 vorhandene Zufahrtsweg wird in Richtung Norden verlängert, so dass alle neu geplanten Wohngrundstücke erschlossen werden. Gleichzeitig sichert diese Erschließungsvariante auch den größtmöglichen Abstand der Wohngebäude zur L 311.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (private Anliegerstraße) sind durchgehend mit einer Bruttobreite von 5,50 m festgesetzt.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Ahrensfelder Chaussee wird über die gesamte Länge der westlichen Plangebietsgrenze um 3 m verbreitert; dies sichert die Verlängerung des Geh- und Radweges in nördlicher Richtung.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind innerhalb der Bestandsflächen bauliche Ergänzungen in begrenztem Umfang ausschließlich auf dem Grundstück Mühlenstraße 1 möglich.

Abb. 4: Parzellierung / Vorzugsvariante



5.2 Entwicklung der Nutzungsart

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit 2014 wirksame Flächennutzungsplan von Ahrensfelde stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen dar. Diese Nutzungsdarstellung entspricht der oben beschriebenen gewachsenen Gemengelage auf den bebauten Flächen des Plangebietes.

Seit 1990 sieht sich die Gemeinde Ahrensfelde einer bis heute ungebrochenen Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau gegenüber. Daraus resultierten bereits in der Vergangenheit überdurchschnittliche Einwohnerzuwächse in allen Ortsteilen.

Um auch zukünftig den Wohnraumbedarf, der sich aus der demografischen Entwicklung und den gravierenden Probleme auf dem Berliner Wohnungsmarkt ergibt, decken und im Sinne des Leitbildes für die Gemeindeentwicklung steuern zu können, hat die Gemeinde im April 2019 eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)“ beschlossen.

Die „WUS“ benennt die räumlichen Schwerpunkte für die Bestandsentwicklung und den Wohnungsneubau.

Der Kernbereich der Siedlung Hoheneiche gehört der Gebietskulisse der WUS als eines von sechs „Konsolidierungsgebieten Wohnen“ an.

Das Konsolidierungsgebiet Hoheneiche wird in der WUS wie folgt beschrieben:

Fläche: ca. 3,7 ha

Derzeitige Nutzung:

Mischnutzung mit Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen (Handwerk, DL)

Defizite und Probleme:

- Gebietskulisse mit Stützungsbedarf der Wohnnutzung zur Sicherung des Mischgebietscharakters
- Grundstücke mit Nachverdichtungspotenzialen

Zielsetzung:

- Stabilisierung/Stärkung der Vitalität des Mischgebietes durch Entwicklung der Wohnnutzung
- Nutzung der Nachverdichtungspotenziale

Das Plangebiet des Bebauungsplanes nimmt im Norden des Konsolidierungsgebietes Hoheneiche ca. $\frac{1}{4}$ von dessen Gesamtflächen ein. Die Nutzungsspezifik der vorhandenen Gemengelage ist bereits in Kap. 5.1 beschrieben. Eine Weiterentwicklung der Wohnnutzung kann nahezu vollständig auf den bisher unbebauten Flächen erfolgen. Die weitere Intensivierung der Wohnnutzung auf den baulichen Bestandsflächen ist hier künftig durch Umnutzung im Bestand und in geringem Umfang durch bauliche Erweiterung möglich.

Die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind als wohnverträglich einzustufen, so dass bei Intensivierung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes gravierende Nutzungskonflikte nicht zu erwarten sein werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen darauf ab, gleichermaßen die Wohnfunktion und die gewerbliche Nutzung im Bestand zu sichern; Vorrang soll die Wohnfunktion auf den baulich bisher nicht oder minder genutzten Flächen haben.

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist zu beachten, dass die Festsetzung als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO zwar dem Charakter der im Bestand vorhandenen Gemengelage entspräche; die schwerpunktmäßige Weiterentwicklung der Wohnnutzung auf Bestands- und Ergänzungsflächen jedoch möglicherweise zu einem „Umkippen“ der Charakteristik der Nutzungsart in Richtung Wohngebiet führt.

In der Praxis der Baugenehmigungsverfahren wären der Zulässigkeit ergänzender Eigenheimbebauung u.U. Grenzen gesetzt, da es in Mischgebieten (anders als in Kerngebieten) nicht möglich ist, im Bebauungsplan für Teile des Plangebietes einen bestimmten Anteil an Wohnnutzung oder gewerblicher Nutzung festzusetzen.

Da es sich bei dem Plangebiet um überwiegend bebaute Flächen handelt (die nur einen kleinen Teil einer durch Wohnnutzung geprägten Siedlung „Hoheneiche“ einnehmen) und eine Durchmischung der prägenden Wohnnutzung mit wohnungsverträglichen gewerblichen Nutzungen bereits besteht, kann gemäß § 4a Abs. 1 BauNVO eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Besonderes Wohngebiet -WB-“ erfolgen.

§ 4a BauNVO:

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit dies Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. Läden, Betriebe des Beherbergungswesens, Schank- und Speisewirtschaften,*
- 3. sonstige Gewerbebetriebe,*
- 4. Geschäfts- und Bürogebäude,*
- 5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

...

Da „Besondere Wohngebiete“ gemäß § 4a BauNVO grundsätzlich eine gemischte Nutzung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe zulassen, besteht auch kein Widerspruch zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

5.3 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen an. Vorhandene Leitungsrechte im Bereich an der nördlichen Gemarkungsgrenze werden planungsrechtlich gesichert. Weitere Leitungsrechte queren die geplanten Wohnbauflächen (WB1) bis zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Anliegerstraße). Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit des Ringschlusses der Versorgungsnetze.

Löschwasserbereitstellung:

Gemäß des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes § 3 Abs. 1 Nr. 1 ist eine angemessene Löschwasserversorgung in den Gemeinden zu gewährleisten. Dazu sind die Anforderungen des DVGW-Arbeitsblattes W 405 zu erfüllen. Entsprechend ist bei der Ausführungs-/Erschließungsplanung eine rechnerische Wasserentnahme von 96 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Breitbandausbau (nachrichtlich):

Es wird auf das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetz-Gesetz) vom 10.11.2016 hingewiesen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und insbesondere bei der Realisierung der Erschließungsanlagen ist der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln verpflichtend zu prüfen.

5.4 Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Entsorgung auf der Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim ist im Anbindungsbereich der privaten Anliegerstraße zur öffentlichen Verkehrsfläche der Ahrensfelder Chaussee innerhalb des - WB 1 - eine Stellfläche für Abfallbehälter als „Fläche für Gemeinschaftsanlagen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche erfolgt das Abstellen bzw. Bereitstellen der Abfallbehälter der ergänzenden Eigenheimbebauung an den Entsorgungstagen.

5.5 Immissionsschutz

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Verkehrslärm der L 311 und aus betriebsbedingten Verkehrsbewegungen der im Bestand vorhandenen Gewerbebetriebe sind für die Wohnbauflächen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese beziehen sich auf die Ausführung der Außenbauteile der Wohngebäude zur Einhaltung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Auf die Festsetzung von Anlagen zum weiteren Schutz von Außenwohnbereichen (Lärmschutzwände u.ä.) wurde aus städtebaulichen Gründen verzichtet.

Das unbebaute Flurstück 146/3 stellt eine Lücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche dar. Im Norden schließen sich freie Feldfluren an die Siedlungsfläche an.

Mit der baulichen Erweiterung der Wohnnutzung durch den Eigenheimbau im -WB 1- wird die klar definierte nördliche Siedlungskante der Siedlung Hoheneiche analog der Siedlungskante westlich der Ahrensfelder Chaussee (L 311) geschlossen.

Innerhalb der Baugebiet -WB 2- und -WB 3- findet neben der Wohnfunktion eine gewerbliche Bestandsnutzung statt (vgl. Kap. 4.2.1). Daraus ergibt sich eine Gemengelage mit einer sich durch Eigenheimbau innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend an das Plangebiet bereits in der Vergangenheit verdichtenden Wohnnutzung.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen unterliegen nicht einer Genehmigungspflicht nach dem Immissionsschutzgesetz; sie sind mit der Wohnnutzung verträglich und als „sonstige Gewerbebetriebe“ innerhalb von besonderen Wohngebieten zulässig (§ 4a BauNVO).

Der südliche Abschnitt (Bestand) der geplanten privaten Anliegerstraße wird als Zufahrt durch den Reinigungs- und Veranstaltungsservice sowie zu den Ferienwohnungen genutzt.

Es findet kein Schwerlastverkehr statt.

Durch die Gebäudestellung und Proportionen der Bestandsbebauung in den -WB 2- / -WB 3- ergibt sich für die geplante Eigenheimbebauung im -WB1- ein abschirmender Effekt gegenüber einer etwaigen Lärmimmission aus gewerblicher Nutzung.

Das durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzniveau der gewerblichen Bestandsnutzung wird sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ändern.

6. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO.

Gemäß § 4a Abs. 2 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2. Im -WB1- sind mindestens 80% der zulässigen Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden (§ 4a Abs. 4 BauNVO).

1.3. Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Ausnahmen gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes wurde in Kap. 5.2 ausführlich erläutert. Da aufgrund der im Bestand vorhandenen Gemengelage die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Sinne der „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie (WUS)“ vorrangig auf den bisher un bebauten Teilflächen des Plangebietes (WB1) erfolgen wird, ist zur Sicherung dieses Entwicklungszieles ein hoher prozentualer Anteil der Wohnnutzung an der Gesamtgeschossfläche festgesetzt. Aus gleichem Grunde und um etwaige Nutzungskonflikte (z.B. aus Lärm) aufgrund von emittierenden Nutzungen zu vermeiden, ist die Unzulässigkeit von gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Die Neugestaltung des Siedlungsrandes durch Ergänzung mit kleinteiliger Wohnbebauung entspricht dem städtebaulichen Gesamtkontext der Siedlung Hoheneiche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschossflächenzahl - GFZ - festgesetzt.

Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig (§ 20 Abs. 1 BauNVO).

Begründung:

Bei der Gliederung der Baufelder und der Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl) wurde sowohl die bauliche Dichte im Bestand der gewerblichen Anlagen im Plangebiet als auch die Nutzungskennziffern und die Geschossigkeit im umliegenden Wohnsiedlungsgebiet von Hoheneiche berücksichtigt.

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

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt.
- 3.2. In den Baugebieten WB1 und WB3 ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Im Baugebiet WB2 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO In der Art zulässig, dass Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden dürfen.

Begründung:

Eine offene Bauweise in den Bereichen mit vorrangigem Eigenheimbau entspricht dem städtebaulichen Konzept und ist typisch für den Siedlungsraum. Das Baugebiet WB2 ist bereits mit einem Geschäftshaus z.T. ohne seitlichen Grenzabstand bebaut. Die Lage der privaten Anliegerstraße und des Baufeldes im WB1 berücksichtigen die Grenzabstände der Bestandsbebauung ohne Überschneidungen. Die Festsetzung der anbaufreien Fläche im WB1 resultiert aus der Lage angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Ahrensfelder Chaussee (L 311) außerhalb der Ortsdurchfahrt (§ 24 Abs. 1 BbgStrG).

4. Zufahrten und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB sowie § 12 Abs. 1 BauNVO)

4.1. Zufahrten:

Die Anbindung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (private Anliegerstraße) an die Ahrensfelder Chaussee/ L 311 erfolgt ausschließlich über die in der Planzeichnung dafür festgesetzte Fläche.

Die Zufahrt zu den bisher unbebauten Wohngrundstücken darf ausschließlich von der privaten Anliegerstraße aus erfolgen. Weitere nicht im Bestand vorhandene Zufahrten von der L 311 sind nicht zulässig.

4.2. Stellplätze:

Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen.

Begründung:

Zur Sicherung der Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 311 insbesondere im Ortseingangsbereich und unter Berücksichtigung der Anbaubeschränkungen außerhalb der Ortsdurchfahrt ist die innere Erschließung der bisher unbebauten Wohngrundstücke über eine einzige neu herzustellende Straßenanbindung zu realisieren. Die Bestandsbebauung wird weiterhin über die öffentlichen Verkehrsflächen der Ahrensfelder Chaussee (L 311), der Mühlenstraße und der Helgoländer Straße erschlossen.

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken herzustellen. Die Festsetzung orientiert sich an der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Schallimmissionen aus Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Bis zu einem Abstand von 20 m zur parallel zur Ahrensfelder Chaussee/L 311 verlaufenden Plangebietsgrenze müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein Luftschalldämmmaß von 40 dB als Mindestmaß aufweisen; im Abstand von 20 bis 40 m zur vorgenannten Plangebietsgrenze müssen die Außenbauteile der Wohngebäude ein Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

Ausnahmsweise ist eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn der Nachweis der Einhaltung der Orientierungswerte für besondere Wohngebiete von 60 dB(A) tags und 45/40* dB(A) nachts (DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1) im Baugenehmigungsverfahren erbracht wird.
(* Industrie-, Gewerbe- und/oder Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben)

Begründung:

Die Festsetzung dient dem vorbeugenden Immissionsschutz i.S.v. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Geschützt werden insbesondere die Innenwohnbereiche; aus städtebaulichen Gründen wird in dieser Ortseingangslage auf die Festsetzung aktiver Lärmschutzeinrichtungen (z.B. Schallschutzwände) zum Schutz der Außenwohnbereiche verzichtet. Die Zonierung der technischen Anforderungen an die Außenbauteile resultiert aus Erfahrungswerten von Standorten mit vergleichbarer Topografie und Verkehrslage.

Das durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzniveau der gewerblichen Bestandsnutzung wird sich nicht ändern.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Unbelastetes Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser verwendet wird, ist auf den privaten Baugrundstücken auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

Begründung:

Die Festsetzungen resultieren aus der entsprechenden gesetzlichen Regelung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Durch die Übernahme in den Bebauungsplan soll die Verpflichtung aus dem Wassergesetz und die Bedeutung auch für die daraus resultierende Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt unterstrichen werden. So wird unbelastetes Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort zugeführt.

7. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

Für die Wohngebäude sind Fassadenverkleidungen mit großformatigen Platten aus Metall oder Kunststoff und der Einsatz von Baustoffen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen nicht zulässig.

Anlagen zur Gewinnung alternativer Energien (Solaranlagen) sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen hat die Dach- und Fassadengestaltung baugleich zu erfolgen.

Begründung:

Gemäß § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über „besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen ...“ erlassen. Gemäß § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Festsetzungen dienen dem Einfügen in das städtebauliche Erscheinungsbild der nördlichen Siedlungskante der Siedlung Hoheneiche.

Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder spiegelnden Oberflächen sind im städtebaulichen Kontext untypisch. Darüber hinaus bestünde durch die Einsehbarkeit von öffentlichen Verkehrsflächen aus die Gefahr von Blendeffekten und Sichtirritationen.

Auch bei unterschiedlichen Bauherren innerhalb einer baulichen Anlage (Doppelhaus, Hausgruppe) soll ein architektonisch abgestimmtes Gesamtbild erzeugt werden.

8. Festsetzungen der Grünordnung und der Landschaftspflege

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a+b BauGB)

8.1 Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Blumen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Die Befestigung privater Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken im WB1 hat mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu erfolgen; Betonunterbau, Asphalt, Folien, Fugenverguss u.ä. sind nicht zulässige (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.3 Auf bisher nicht bebauten Baugrundstücken im WB1 ist je angefangene 300m² Grundstücksfläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität StU 18-20) zu pflanzen. Es sind gebietseigene und standortgerechte Gehölze (Liste der gebietseigenen Gehölze/Erlass des MLUK 2020) einzusetzen.

8.4 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes (nachrichtlich)

Allgemein gilt:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E), die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, sind außerhalb des Plangebietes zu realisieren, die Durchführung der A+E-Maßnahmen ist in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu sichern. Als Ersatz für Eingriffe, die durch nachfolgend festgesetzte A+E-Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist eine Kompensationszahlung in den Barnimer Flächenpool entsprechend der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichtes zu leisten, wenn bis zur Satzungsreife des Bebauungsplanes keine weiteren konkreten A+E-Maßnahmen benannt werden können.

8.4.1 Ausgleichsmaßnahmen (A) - Flächenentsiegelung

Zum Ausgleich geplanter Neuversiegelung sind folgende Flächen zu entsiegeln:

Fläche 1 (Eiche Friedhof): Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurst. 57 (130,42 m²)

Fläche 2 (Eichner Spitze): Gemarkung Eiche, Flur 1, Flurst. 329/1 (36,65 m²)

8.4.2 Ersatzmaßnahmen (E) - Pflanzung einer Obstbaumallee

Maßnahme aus dem Flächenpool Barnim:

Pflanzung/Wiederherstellung einer Obstbaumallee am Blumberger Weg/

Mehrower Landweg (Gemarkung Blumberg, Flur 5, Flurstück 116 und

Gemarkung Mehrow, Flur 2, Flurstück 121/2); Pflanzung (Refinanzierung)

von 44 (von insgesamt 80) Bäumen einschließlich der Unterhaltung und Pflege.

Begründung:

Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Die empfohlenen Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs in Natur und Landschaft sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden, sofern dies planungsrechtlich zulässig ist (Bodenbezug erforderlich). Weitere empfohlene Maßnahmen wurden nachrichtlich übernommen oder als Hinweise dargestellt. Alle Maßnahmen dienen der Minderung, dem Ersatz und Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht (BNatSchG und BbgNatSchG).

7. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Größe des Plangebietes : 9.405m²

Flächenbilanz	Größe m ²	GRZ	GFZ	Versiegelung		
				GRZ / m ² § 19 (2) BauNVO	zzgl. m ² § 19 (4) BauNVO	Gesamt m ²
Planstand 10/2020						
Fläche des Plangebietes gesamt	9.405					
Besondere Wohngebiete gesamt davon	8.660					
WB1 <i>einschl. 10m² Gemeinschaftsfl. / Abfallbehälterstellplatz</i>	3.665	0,25	0,5	916	458	1.374
<i>davon</i> <i>Versiegelung im Bestand</i>				160	60	220
WB2	1.105	0,6	1,2	663	221	884
<i>davon</i> <i>Versiegelung im Bestand</i>				575	350	925
WB3	3.890	0,5	1,0	1.945	972	2.917
<i>davon</i> <i>Versiegelung im Bestand</i>				1.145	1.340	2.485
Öffentliche Verkehrsflächen Fuß- und Radweg	235					235
Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. Private Anliegerstraße	493			(x 0,8) anteilige Versiegelung		394
<i>davon</i> <i>(Teil-)Versiegelung/Zufahrt im Bestand</i>	210					210
Zulässige Versiegelung gemäß § 19 (2) BauNVO:				3.524		
Zulässige Versiegelung gesamt:						5.845
<i>Versiegelung im Bestand gesamt:</i>						3.840

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Verhältnis zum Baurecht

In § 18 des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist das Verhältnis des Naturschutzrechts zum Baurecht geregelt. Danach ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

8.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen sind die Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung von mindergenutzten Flächen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen.

Das Baugesetzbuch benennt im § 1 Abs. 6 Pkt. 1 bis 11 die Kriterien, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

Die genannten Kriterien in

Pkt. 1. „...allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse...“ und

Pkt. 7. „... Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...“

bilden dabei den allgemeinen Untersuchungsrahmen für die Wechselwirkungen von Mensch und Umwelt.

8.3 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen (Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB) eine Umweltprüfung bezogen auf die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes vorzunehmen; die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und welchem Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich ist. Dabei sind insbesondere die Hinweise und sonstigen Äußerungen der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (scoping) abgegeben wurden.

Gemäß der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim wurde das

zur Klärung der eventuellen Betroffenheit „Artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände“ gemäß § 44 Abs. 1 in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erarbeitete Artenschutzgutachten ergänzt.

So wurde auf der Grundlage von ergänzten Bestandsdaten, Ortsbegehungen und der Bewertung der vorhandenen Biotopstruktur eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen.

Für die Art „Zauneidechse“ wurde auf Grundlage von Begehungen eine Kartierung durchgeführt. Dabei konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Für das bisher unbebaute Flurstück 146/3 (WB1) wurden potenziell vorkommende Brutvögel (Bodenbrüter) als relevante Artengruppe ermittelt. Obwohl aufgrund der Siedlungsrandlage und der geringen Größe der Offenfläche das Potenzial für Bodenbrüter sehr gering eingeschätzt wird, soll als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung greifen. Da diese mangels eines direkten Bodenbezuges im Sinne des § 9 BauGB planungsrechtlich nicht festgesetzt werden kann, enthält die Planzeichnung des Entwurfes des Bebauungsplanes einen entsprechenden Hinweis.

Weitere Feststellungen zur Bewertung der Umweltrelevanz:

- Das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit anthropogen vorgeprägt.
- Ca. 60% der Plangebietsfläche sind bereits bebaut; die Eingriffsfläche aus der geplanten zulässigen Neuversiegelungen hat eine Größe von 1.965 m².
- Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht in Anspruch genommen.
- Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen im Sinne von

- Naturschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines NSG;
- Landschaftsschutz: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines LSG;
- Natura-2000-Gebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder direkt angrenzend zu FFH-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten;
- gesetzlich geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

8.4 Umweltbericht (UB)

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB (Planstand 10/2022) liegt als ein gesonderter Teil der Begründung dem Entwurf des Bebauungsplanes bei.

Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind im UB Maßnahmen formuliert und Festsetzungen empfohlen, die der Minderung, dem Ersatz und dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft nach Naturschutzrecht (BNatSchG und BbgNatSchG) dienen. Diese sind als planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) in den Bebauungsplan übernommen worden; bei fehlendem Bodenbezug erfolgte eine nachrichtliche Übernahme.

Mit Durchführung der festgesetzten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen (V) sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) und der Berücksichtigung der planungsrechtlich nicht festzusetzenden Hinweise zu Bauzeiten und Vermeidungsmaßnahmen während der Baudurchführung wird eine ausreichende Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe gemäß der Anforderungen des BNatSchG und der Umweltprüfung gemäß BauGB erreicht.

9. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

9.1 Planungsalternativen

Die Plangebietsflächen sind Teil des „Konsolidierungsgebietes Wohnen“ in Hoheneiche, das im Rahmen der „Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie“ der Gemeinde mit weiteren 5 Standorten die Gebietskulisse der räumlichen Schwerpunkte für die Bestandsentwicklung und Nutzungsintensivierung im Bereich „Wohnen“ bildet. Insofern ist eine etwaige Planungsalternative an Standorten im Außenbereich obsolet.

Die dem Bebauungsplanverfahren vorangegangene städtebauliche Voruntersuchung und der Variantenvergleich (vergl. Kap. 5.1) befassten sich daher schwerpunktmäßig mit den Möglichkeiten der Einordnung ergänzender Wohnbebauung und der inneren Verkehrserschließung. Die Vorzugsvariante lag den planungsrechtlichen Festsetzungen des Entwurfs des B-Planes zugrunde.

9.2 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung mindergenutzter Bauflächen unter Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.

Die nördliche Siedlungskante von Hoheneiche wird geschlossen.

Aufgrund der geringen Anzahl ergänzenden Wohnungsbaus ergeben sich keine Anforderungen an den zusätzlichen Ausbau der sozialen und schulischen Infrastruktur oder an Anlagen der äußeren technischen Erschließung.

Das durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzniveau der gewerblichen Bestandsnutzung wird sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ändern.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

10. Verfahren

10.1 Art des Verfahrens

Bauleitplanverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB - Bebauungsplan

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2020 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB eröffnet.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erarbeiten und als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Unterrichtung) und Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB (Scoping) festgelegt.

Im weiteren Verfahren wurden die Hinweise des Landkreises Barnim (UNB, UWB, Bauordnungs- und Planungsamt, des Landesumweltamtes (MLUK/LUA) sowie des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wie folgt berücksichtigt:
(vgl. Umweltbericht, Tabelle S. 18 bis 20)

- Ergänzung Artenschutzgutachten
 - Prüfung der Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG; erweiterte Potenzialeinschätzung durch Ergänzung der Bestandsdaten, Ortsbegehungen und Bewertung der vorhandenen Biotopstrukturen.
 - Kartierung für die Art „Zauneidechse“; in 4 Begehungen wurde kein Vorkommen festgestellt.
 - Vorkommen der relevanten Artengruppe „Bodenbrüter“ (nur Flst. 146/3); Potenzial äußerst gering; dennoch „Bauzeitenregelung“ empfohlen.
- Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
 - Kalkulation nach dem Barnimer Modell
- Präzisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E)
 - Benennung zweier Entsiegelungsmaßnahmen aus dem Barnimer Flächenpool (nachrichtlich, außerhalb des Plangebietes)
- Ergänzung/Präzisierung der grünordnerischen Festsetzungen
 - Begrünung neuer Baugrundstücke
 - Pflanzmaßnahmen auf Baugrundstücken
- Ergänzung „Belange des Immissionsschutzes“

10.2 Verfahrensablauf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 20.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.06.2021 bis 19.07.2021 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten.

ANFRAGE NACH DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde hat mit Schreiben vom 08.05.2020 unter der Reg.-Nr. GL5. 16-46122-001-0255/2020 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG/BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden kann (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

- SCOPING -

Mit Anschreiben vom 23.07.2021 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung (Vorentwurf, Planstand 15.03.2021) unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

**BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER
BELANGE (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes (Planstand 10/2022) wurde am 16.01.2023 von der Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die fristgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort und Dauer derselben und dem Hinweis, dass Anregungen nur während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde.

Die Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes (Planstand 10/2022) bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung hat in der Zeit vom 27.02.2023 bis einschließlich 31.03.2023 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 24.03.2023 an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

ABWÄGUNG gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2024 die vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen. Es ergaben sich keine planändernden Sachverhalte. Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.

BESCHLUSS / BILLIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.03.2024 den Bebauungsplan „Wohnen am Mühlenberg“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - in der Planfassung vom Sep. 2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ahrensfelde, den

.....

W. Gehrke
Bürgermeister

Kartengrundlage : Vermessungsbüro Peschmann&Martin öbV, Bernau
Vermessungsplan 2019/20

Gesetzliche Grundlagen (in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung):

1. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.)
2. Baugesetzbuch (BauGB)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
4. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
5. Raumordnungsgesetz (ROG) 07/2009
6. Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
7. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
9. Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)
10. Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B 2009
11. Landesentwicklungsprogramm Brandenburg LEPro 2007
12. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
13. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) und
14. Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG)
15. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Quellen:

- Städtebauliche Voruntersuchung/Variantenuntersuchung, Dipl.-Ing. Stefan Bolck, 04/2018
- Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie, Gmd. Ahrensfelde, 04/2019
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, 11/2014
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde, 2014
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Luftbild, BB-Viewer 2020/21