

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10a BauGB

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan „... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen Am Mühlenberg“ wurde von der Gemeindevertretung Ahrensfelde am 20.01.2020 gefasst. Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde das Bebauungsplanverfahren als Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8 ff BauGB durchgeführt.

In der „Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung“ vom 12.08.2021 bestätigte die Gemeinsame Landesplanungsbehörde die Übereinstimmung der Planungsabsicht der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung.

Warum wurde der Bebauungsplan aufgestellt?

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

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

Wie wurden die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere *„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ...“* zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage einer Bestandsdarstellung der naturschutzfachlichen Schutzgüter wurde eine **Umweltprüfung** bezogen auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes durchgeführt; die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und im **Umweltbericht** gemäß § 2a BauGB dargestellten und beschriebenen Maßnahmen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (A+E) sind

als ergänzende Festsetzungen und nachrichtlich (wenn über den Festsetzungsrahmen gemäß § 9 BauGB hinausgehend) in den Bebauungsplan übernommen worden.

Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes beziehen sich insbesondere auf Art, Umfang und Qualität der bilanzierten Ersatzpflanzungen. Nachrichtlich wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernommen, die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können, jedoch vorrangig innerhalb des Gemeindegebietes durchgeführt werden sollen.

Mit der vertraglich gesicherten Umsetzung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine ausreichende Kompensation der im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe gemäß der Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erreicht werden.

Der Umweltbericht liegt der Satzung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung bei.

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“.

Wie wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gesetzliche Grundlagen:

- § 1 Abs. 7 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“
- § 2 Abs. 3 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“
- § 3 BauGB „Beteiligung der Öffentlichkeit
- § 4 BauGB „Beteiligung der Behörden“

A) Grundlagen der Abwägung - Abwägungsmaterial

- Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.06.2021 bis 19.07.2021 stattgefunden.
Es wurden 1 Stellungnahme von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.
- Mit Anschreiben vom 23.07.2021 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insgesamt 29 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) von der Planung (Vorentwurf/Planstand 03/2021) unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Eingegangen sind insgesamt 24 Stellungnahmen; 22 TÖB erklärten, nicht von der Planung berührt zu sein oder keine Einwände bzw. keine Bedenken zu haben.
2 Stellungnahmen enthielten abwägungsrelevante Einwendungen und Hinweise.
- Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Entwurfs des Bebauungsplanes (Planstand 10/2022), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes als gesonderten Teil der Begründung hat in der Zeit vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 stattgefunden.
Es wurde keine Stellungnahme von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.

- Mit Anschreiben vom 24.03.2023 wurden insgesamt 6 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht aufgefordert.
Eingegangen sind insgesamt 3 Stellungnahmen; keine der Stellungnahmen enthielt „Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen“.
2 Stellungnahmen (LK Barnim, LfU) enthielten abwägungsrelevante Hinweise.

Alle eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB sind tabellarisch erfasst, ausgewertet und in die Abwägung eingestellt worden.
Nicht abwägungsrelevante technische sowie sonstige nicht planungsrelevante Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

B) Ergebnisse der Abwägung

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung)

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.

Die Hinweise des Landkreises Barnim (UNB, UWB, Bauordnungs- und Planungsamt, des Landesumweltamtes (MLUK/LUA) sowie des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände wurden wie folgt berücksichtigt:

- 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“

Planzeichnung (Teil A)

Ergänzende zeichnerische Festsetzungen:

- Öffentliche Verkehrsfläche
 - 3 m breiter Gebietsstreifen parallel zur gesamten westlichen Plangebietsgrenze; Flächenvorhaltung zur Anlage eines Geh- und Radweges
- Fläche für Gemeinschaftsanlagen/Stellfläche für Abfallbehälter
Innerhalb des WB1 zentrale Aufstellfläche für Entsorgungsbehälter (Hausmüll, Papier, div. Recycling) zur Sicherung der öffentlich-rechtlichen Entsorgung.

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Pkt. 5. „Immissionsschutz“

- Präzisierung der Festsetzung bezogen auf die Orientierungswerte für besondere Wohngebiete

Pkt. 8. „Festsetzungen der Grünordnung“

- Ergänzung bzw. Präzisierung der Festsetzungen 8.1. bis 8.3. gemäß Umweltbericht.
- Nachrichtliche Übernahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E) außerhalb des Plangebietes (8.4.).

→ Im Umweltbericht empfohlene Maßnahmen, die gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan planungsrechtlich nicht festsetzbar sind (Bauzeitenregelung) wurden als Hinweis übernommen. Der Umweltbericht enthält darüber hinaus Empfehlungen zur Organisation der Baufeldfreimachung und Baudurchführung sowie zu Überwachungsmaßnahmen.

Begründung des Bebauungsplanes

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde entsprechend der vorstehend aufgeführten Änderungen ergänzt/präzisiert.

Insbesondere wurden die Kapitel

- 5.4. „Öffentlich-rechtliche Entsorgung“
- 5.5. „Immissionsschutz“
- 8.4. „Umweltbericht“ eingefügt.

Die Erläuterungen zum „Städtebaulichen Konzept“ (Kap. 5.1.) wurden zur Veranschaulichung der Größe und Geometrie der neu zu bebauenden Baugrundstücke um die beispielhafte Darstellung der möglichen Parzellierung (Abb. 4) ergänzt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die von Seiten der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Information gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten abwägungsrelevanten Einwendungen und Hinweise bezogen sich ausschließlich auf die Sicherung der Nutzung der bestehenden Zufahrt von der L 311 aus. Der Bebauungsplan setzt im Bereich der privaten Anliegerstraße Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Gemeinde sowie der Träger der öffentlich-rechtlichen Versorgung fest. Grundbuchrechtlich gesicherte Nutzungsrechte werden durch den B-Plan nicht berührt. Das durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzniveau der gewerblichen Bestandsnutzung wird sich in Folge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht ändern.

Warum wurde der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Entsprechend der Leitlinien für die Gemeindeentwicklung soll die Eigenart der Ortsteile erhalten bleiben und Siedlungserweiterungen in den freien Landschaftsraum auf ein notwendiges Minimum beschränkt bleiben. Daher liegt die Priorität bei der Bereitstellung und planungsrechtlichen Sicherung von Wohnbauflächen in allen Ortsteilen auf der Intensivierung der Wohnnutzung innerhalb bestehender Siedlungsflächen, der Lückenschließung sowie der Umnutzung und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen.

Das Plangebiet in Hoheneiche liegt innerhalb eines in der WUS definierten Konsolidierungs-/ Nachverdichtungsbereiches für die Wohnnutzung. Dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gingen eine „Städtebauliche Voruntersuchung zur Vorbereitung der Bauleitplanung“ und ein Variantenvergleich voraus.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung von anthropogen geprägten mindergenutzten Bauflächen unter Ausnutzung vorhandener technischer Infrastruktur.
