



GEMEINDE 16356 AHRENSFELDE

Bebauungsplan „DORFSTRASSE 65“

MASSNAHME DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13A BAUGB

Land Brandenburg

Begründung

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. Manfred S C H E N K **Architekten und Ingenieure**
66953 Pirmasens, Gärtnerstr. 29, Tel. 06331 / 524-00, Fax 06331 / 524-109

Stand: November 2012

1. EINFÜHRUNG	4
1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS	4
1.1.1 ÜBERSICHTSKARTE	4
1.1.2 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. AUSGANGSSITUATION	6
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	6
2.2 DERZEITIGE BEBAUUNG UND NUTZUNG	6
2.3 ERSCHLISSUNG	6
2.3.1 GRUNDSÄTZE DER VERKEHRSPLANUNG UND ERSCHLISSUNG	6
2.3.2 GRUNDSÄTZE DER VER- UND ENTSORGUNG	7
2.3.3 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	7
2.3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	7
3. PLANUNGSBINDUNGEN	8
3.1 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION	8
3.3.1 REGIONAL- UND LANDESPLANUNG	8
3.3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3.3.3 BEBAUUNGSPLAN	8
4. PLANUNGSKONZEPT	8
4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
4.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4.3 AUFSTELLUNGSVERFAHREN	10
5. PLANINHALT	11
5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	11
5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
5.1.3 BAUWEISE	12
5.1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	12
5.1.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	12
5.1.6 NEBENANLAGEN	12
5.1.7 LANDESPLANERISCHE GRUNDSÄTZE	13
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN	15
5.3 PFLANZBINDUNGEN	15
5.4 GESTALTUNGSREGELUNGEN	16
5.4.1 DÄCHER	16
5.4.2 WERBEANLAGEN	17
5.5 HINWEISE	17
5.5.1 BODENDENKMALE / MITTELALTERLICHER ORTSKERN	17
5.5.2 RODUNGSZEITRÄUME	18
5.5.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	18
5.5.4 KAMPFMITTEL	19
5.5.5 SCHUTZZAUN ZUM GEHRENSEEGRABEN	19
6. EINGRIFFSREGELUNG	19
7. UMWELTBERICHT	19
8. GEBIETE VON GEMEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND EUROPÄISCHE VOGELSCHUTZGEBIETE	20
9. ARTENSCHUTZ	20
9.1 BESONDERS GESCHÜTZTE UND BESTIMMTE ANDERE ARTEN	21
10. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26

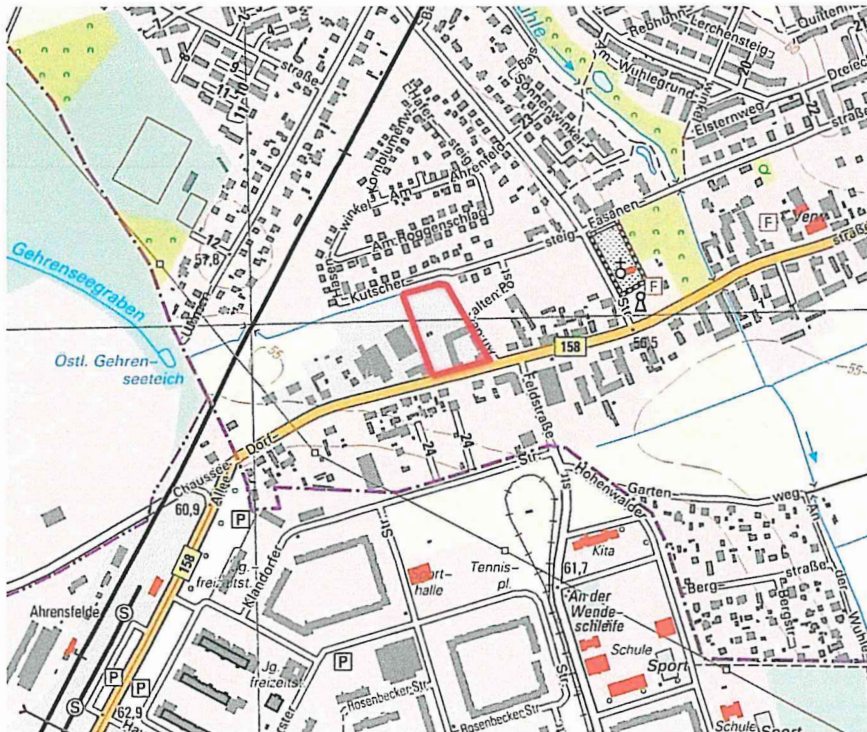
10.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	27
10.1.1 AUSWIRKUNGEN AUF TIERE, PFLANZEN, BODEN, WASSER, LUFT, KLIMA UND DAS WIRKUNGS- GEFÜGE ZWISCHEN IHNEN SOWIE DIE LANDSCHAFT UND DIE BIOLOGISCHE VIELFALT.....	27
10.1.2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE ERHALTUNGSZIELE UND DEN SCHUTZZWECK DER GEBIETE VON GE- MEINSCHAFTLICHER BEDEUTUNG UND DER EUROPÄISCHEN VOGELSCHUTZGEBIETE IM SINNE DES BUN- DESNATURSCHUTZGESETZES.....	27
10.1.3 UMWELTBEOGNE AUSWIRKUNGEN AUF DEN MENSCHEN UND SEINE GESUNDHEIT SOWIE DIE BEVÖLKERUNG INSGESAMT.....	27
10.1.4 UMWELTBEOGNE AUSWIRKUNGEN AUF KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER.....	28
10.1.5 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN SOWIE DER SACHGERECHTE UMGANG MIT ABFÄLLEN UND AB- WÄSSERN.....	28
10.1.6 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE.....	28
10.1.7 DARSTELLUNG VON LANDSCHAFTSPLÄNEN SOWIE VONSONSTIGEN PLÄNEN INSBESONDERE DES WASSER-, ABFALL- UND IMMISSIONSSCHUTZRECHTS.....	28
10.1.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN EINZELNEN BELANGEN DES UMWELTSCHUTZES NACH DEN BUCHSTABEN A,C UND D.....	28
10.2 AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR.....	29
10.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE ZENTRENSTRUKTUR.....	29
10.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE PRIVATEN BELANGE.....	29
10.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	30
11. VERFAHREN.....	30
11.1 MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT, ABFRAGE DER ZIELE DER RAUMORDNUNG.....	30
11.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	30
11.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG.....	31
11.4 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN.....	31
11.5 ABWÄGUNGS- UND FESTSETZUNGSBESCHLUSS.....	32
11.6 AUSFERTIGUNG, ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG.....	32
12. RECHTSGRUNDLAGEN.....	33
12.1 BUNDESGESETZE.....	33
12.2 LANDESGESETZE.....	33

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

1.1.1 Übersichtskarte

Lage des Plangebietes im örtlichen Zusammenhang (ohne Maßstab)



1.1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf das Gewerbegrundstück an der Dorfstraße mit der Flurstücks-Nr. 91 der Flur 3 der Gemarkung Ahrensfelde.

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße „Kutschersteig“ im Norden und der Dorfstraße im Süden, während die Straße „An der alten Post“ das Plangebiet im Osten begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,88 ha und hat eine Längenausdehnung von Nordwest nach Südost von ca. 123 m. Die längste Ausdehnung von Westen nach Osten beträgt ca. 74 m.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfstraße 65“ ist die beabsichtigte Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² nebst integriertem Backshop. Da sich ein solches Vorhaben nur in einem entsprechenden Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren lässt, welches allerdings nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht, ist die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans geboten.

Durch die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes wird die Versorgung dieses Gemeindebezirks mit allen Waren des täglichen Bedarfs gesichert. Um eine Beeinträchtigung der weiteren Anbieter im Raum zu vermeiden und die geplante Maßnahme als Nahversorgungseinheit zu sichern, muss der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 75 % der Verkaufsfläche betragen. Die als nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen definiert, um eine klare und nachprüfbare Abgrenzung zu erhalten.

Darüber hinaus schafft das geplante Vorhaben für weniger mobile und ältere Bürger eine angemessene und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Einkaufsmöglichkeit in überschaubarer Entfernung.

Das geplante Vorhaben soll die Kaufkraftbindung im betreffenden Gemeindebereich stärken und der Sicherung einer wohnnahen Versorgung der Bevölkerung, v.a. für weniger mobile und ältere Bürger dienen.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner zentralen Lage dazu prädestiniert, einer solchen Versorgungsfunktion gerecht zu werden.

Die Gemeindevertretung von Ahrensfelde hat deswegen in ihrer Sitzung vom 19.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Dorfstraße 65“ nach § 13 a BauGB beschlossen.

Da es sich um eine bereits bebaute Gewerbefläche im Gemeindebereich von Ahrensfelde handelt und das Verfahren aus Rücksicht auf die Bürger zügig durchgeführt werden sollte, kann in diesem Fall das neue Instrument des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Dieser Verfahrensgang verkürzt die Zeitdauer der Aufstellung eines Bebauungsplanes, da er nach dem Schema der Vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB abläuft und somit auf einige sonst notwendige Schritte verzichtet werden kann. Der Flächennutzungsplan wird danach gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB entsprechend berichtigt.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Planbereich liegt im Ortsbereich Ahrensfelde, welcher von seiner Nähe zu Berlin und der damit verbundenen Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz profitiert.

Das Plangebiet selbst liegt zentral zwischen Wohngebieten im Osten, Nordwesten und Süden direkt an der Dorfstraße, was seine Eignung als Nahversorgungsstandort begründet.

2.2 Derzeitige Bebauung und Nutzung

Das vom Geltungsbereich betroffene Gelände ist derzeit mit einem Wohnhaus, einer Scheune einem Anbau und einem Bürogebäude (ehem. KAGO Kamine + Kachelöfen GmbH & Co KG) bebaut.

Im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Dreiseitenhofs befinden sich 3 Schuppen / Gartenhäuschen. Die vorhandene Bausubstanz ist in einem Zustand, der eine Erhaltung wenig rentabel erscheinen lässt.

Im rückwärtigen Grundstücksteil liegt ein betoniertes Becken (ehemaliges Schwimmbecken).

2.3 Erschließung

Der Planbereich liegt direkt an der gut ausgebauten Dorfstraße, der eigentlichen Hauptverkehrsstraße des Ortes. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an die Straße „Kutschersteig“ im Norden und „An der alten Post“ im Osten.

2.3.1 Grundsätze der Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt für den Kunden- und den Anlieferverkehr über die Dorfstraße. Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist hier eine Linksabbiegespur für Kunden des geplanten Einkaufsmarktes vorgesehen.

Der öffentliche Personennahverkehr hat eine Anbindung an das Marktgelände mit Bushaltestellen in der Feldstraße (75m) und Kirche (200m), der S-Bahnhof „Ahrensfelde“ ist ca. 1.000 m entfernt. Auch der Regionalbahn-Haltepunkt „Ahrensfelde Friedhof“ liegt in etwa 1.000 m Entfernung.

Für eine bessere fußläufige Erreichbarkeit soll an der westlichen Grundstücksseite ein Fußweg angeordnet werden, der die Dorfstraße über das Marktgelände mit der im Norden verlaufenden Straße „Kutschersteig“ verbindet und damit das dahinter liegende Wohngebiet fußläufig erschließt.

Die geplante fußläufige Querung des Grabens bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG.

2.3.2 Grundsätze der Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Wasser erfolgt über Anschluss an das örtlich vorhandene Netz im Bereich der Dorfstraße.
- Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt mittels Anschluss an das vorhandene Netz des Stromversorgers im Bereich Dorfstraße.
- Die Schmutzwasser-Entsorgung erfolgt mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Dorfstraße.
Die anfallenden Mengen an nicht- bzw. geringverschmutzten Niederschlagswasser sind dezentral auf dem Grundstück zu versickern bzw. dem angrenzenden Gehrenseegraben zuzuführen.
Das Dachwasser wird auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde in ein Regenrückhaltebecken im Nordosten des Grundstücks geleitet, das als Ausweichlebensraum für Amphibien dienen kann.
Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen bedarf einer Vorreinigung (Sandfang mit Tauchwand) bevor es dem Gehrenseegraben an der südöstlichen Grenze des Planbereichs zugeführt werden kann.
Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Gehrenseegraben ist ein gesondertes wasserrechtliches Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.
Eine Einleitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Die Müllbeseitigung erfolgt entsprechend der Satzung der kommunalen Abfallbeseitigung.

2.3.3 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Planbereich grenzt im Norden und Osten an den Gehrenseegraben, der zwischen dem Planbereich und den dort befindlichen Straßen verläuft, bevor er verrohrt unter der Dorfstraße hindurchgeführt wird.

Der Gehrenseegraben verbindet den Gehrensee über den Gehrenseeteich mit der Wuhle. Der Graben ist sehr schmal, liegt ca. 1,6-2,7 m unterhalb des Geländeneiveaus und besitzt eine recht steile Böschungsneigung von 1:1,5. Der Gehrenseegraben ist als Gewässer 2. Ordnung klassifiziert.

Der nördliche Grabenbereich weist einen grabenbegleitenden Gehölzbestand hochstämmiger Laubbäume auf, der das Plangebiet weitestgehend abschirmt. Dieser Gehölzbestand soll erhalten bleiben und in die Planung integriert werden.

Ansonsten sind auf dem Plangebiet keine wesentlichen oder wertvolleren Gehölzvorkommen vorhanden.

Geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

2.3.4 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich im Verfügungsbereich des Investors, bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

3. Planungsbindungen

3.1 Planerische Ausgangssituation

3.1.1 Regional- und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (31.03.2009) ist der Planbereich als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt. Es werden keine weiteren Aussagen zu diesem Bereich getroffen.

3.1.2 Flächennutzungsplan (§ 8 Abs.2 BauGB)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde ist der bereits bebaute Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt.
Der FNP wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

3.1.3 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Bebauungsplangebiet soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Das Plangebiet soll dementsprechend in funktionaler, gestalterischer und erschließungstechnischer Art entwickelt werden.

Um die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs in diesem Gemeindebezirk sicher zu stellen und vor allem auch für weniger mobile und ältere Bürger eine angemessene und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbare Einkaufsmöglichkeit in überschaubarer Entfernung zu schaffen, ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² nebst integriertem Backshop vorgesehen.

Um eine Beeinträchtigung der weiteren Anbieter im Raum zu vermeiden und die geplante Maßnahme als Nahversorgungseinheit zu sichern, muss der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente mindestens 75 % der Verkaufsfläche betragen. Die als nahversorgungsrelevant geltenden Sortimente sind in den textlichen Festsetzungen definiert, um eine klare und nachprüfbar Abgrenzung zu erhalten.

Darüber hinaus schafft das geplante Vorhaben einige neue Arbeitsplätze.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich gemischte Baufläche (MI) aus.

Da die geplante Ansiedelung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes nur in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel realisierbar ist, muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden.

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung vollzogen wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB).

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist in vorliegendem Fall nicht gegeben.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung sollte unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgen. Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

4.3 Aufstellungsverfahren

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Laut Flächenbilanz beträgt die zulässige Grundfläche der festgesetzten Baugebiete in diesem Bebauungsplan ca. 8.900 m².

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Zulässigkeit umweltrelevanter Vorhaben wird mit diesem Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens treffen für den geplanten Bebauungsplan „Dorfstraße 65 " somit zu.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der Öffentlichkeit ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 BauGB die Möglichkeit zu geben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung zu äußern.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt werden.

Zulässig sind ein Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt mit zugehörigem Getränke- markt und Backshop.

Um Beeinträchtigungen der Verkaufs- und Geschäftsstrukturen in den umliegenden Bereichen auszuschließen, wird die Verkaufsfläche für großflächige Einzelhandelsnutzungen auf 1.500 m² begrenzt. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente muss daran mindestens 75 % betragen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel, (einschließlich Drogerieartikeln), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um das wirtschaftliche Gefüge im Ort und der benachbarten Kernbereiche von Berlin nicht zu beeinträchtigen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für das "sonstige Sondergebiet" mit 0,5 festgesetzt, was den angesprochenen Zielen des § 17 BauNVO entspricht. Die zulässige Grundflächenzahl darf für Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden.

Die Bebauung des Plangebietes soll eine ablesbare bauliche Gliederung ermöglichen. Dabei soll die Höhe der zulässigen baulichen Anlagen, einschl. deren Aufbauten bzw. Werbeanlagen begrenzt bleiben, um ein möglichst störungsfreies Einfügen der Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Die maximale Höhe wird daher auf 67,50 m über NN begrenzt, was einer maximalen Bauhöhe von etwa 9,50 m entspricht.

Die vorstehende Festsetzung dient zur Sicherzustellen der Einbindung des Vorhabens in die bauliche Umgebung und der Verhinderung unverträglich großer oder hoher Baukörper.

5.1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies entspricht einer offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig, da nur so eine maßnahmenentsprechende Bebauung sichergestellt werden kann.

5.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Um die Bebaubarkeit eindeutig zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Im Falle einer Baugrenze dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Baugrenzen dienen der Begrenzung der Baukörper bzw. der Baumasse auf eine raumverträgliche Größenordnung.

5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft besitzen.

Je 18 m² Verkaufsfläche ist auf dem Grundstück ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Daher sind im Plangebiet 86 Stellplätze vorgesehen. Zwar fordert die Stellplatzsatzung der Gemeinde 1 Stellplatz pro 20 m² Gebäudegrundfläche. Diese Zahl scheint im vorliegenden Fall jedoch nicht erforderlich zu sein, da der Standort gut an den ÖPNV angebunden ist und von zwei Seiten eine Radweganbindung besitzt. Am Gebäude selbst sind genügend Radparkstände vorgesehen. Zudem wohnt im fußläufigen Bereich (500 m Radius) die Mehrzahl der Bewohner des Ortes. Außerdem soll der Markt der Nahversorgung dienen, d.h. in erster Linie die Versorgung der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen soll. Somit bezieht sich der tatsächliche Stellplatzbedarf nur auf die weiter entfernt wohnenden Kunden, die mit dem Auto anfahren. Nach Erfahrungen bei vergleichbaren Märkten in anderen Orten reicht die festgesetzte Stellplatzanzahl aus, da sie auch noch günstiger ist als der im Regelfall nach Stellplatz-VO übliche Maximalwert von 1 Stellplatz pro 20 m Verkaufsfläche.

5.1.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Werbeanlagen sind auch außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden. Durch die gewollte städtebauliche Lageanordnung des Einkaufsmarktes können diese Werbeanlagen kaum wahrgenommen werden, wenn sie nur innerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden. Daher soll die Zulässigkeit von Werbeanlagen erweitert und unter Berücksichtigung der Marktstrategie des Betreibers an die örtliche Situation angepasst werden, um die städtebauliche Gesamtsituation nicht zu beeinträchtigen. Gemäß dem Werbekonzept des vorgesehenen Betreibers sollen ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 8,00 m, eine beidseitig sichtbare Einfahrtstele (3,48 x 1,50 m) sowie ei-

ne Fahnenreihe mit 7 Fahnen errichtet werden. Zusätzlich sollen am Gebäude Werbeflächen von insgesamt etwa 50 m², verteilt auf zwei Hinweistransparente, 3 Werbetafeln für regelmäßige Angebote sowie 2 Tafeln für saisonale Angebote angebracht werden.

Um einer ungeordneten Bebauung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entgegenzuwirken, sind weitere Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außer Ziff. 3.3.1.5 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Nebengebäude dürfen daher nur in der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt auch für Garagen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und der ordnungsgemäßen Entsorgung von Abfällen dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Bebauungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.1.7 Landesplanerische Grundsätze

Vom Büro Dr. Lademann & Partner wurde im Oktober 2011 ein Verträglichkeitsgutachten zu den prospektiven Auswirkungen des Vorhabens erstellt. Dieses Gutachten wurde im Januar 2012 in Abstimmung mit der Landesplanung nochmals überarbeitet und kommt zu folgenden Ergebnissen¹:

- *Die städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens führt bei Abwägung der prospektiven Auswirkungen zu dem Ergebnis, dass es sich verträglich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt:*
- *Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen in Ahrensfelde induzieren perspektivisch leicht positive Impulse für die Einzelhandelsentwicklung im Einzugsgebiet.*
- *Die siedlungsstrukturelle Integration des Vorhabenstandorts ist aufgrund der direkt angrenzenden Wohnnutzungen und der ÖPNV-Anbindung sichergestellt.*
- *Der Sortimentsschwerpunkt des geplanten Verbrauchermarkts mit 1.500 qm Verkaufsfläche inkl. Getränkemarkt und Backshop liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und stellt damit einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Dieser besitzt den Charakter eines qualitativ hochwertigen und fußläufig erreichbaren Vollversorgers. In jedem Falle ist sichergestellt, dass mindestens 75% der Gesamtverkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfällt.*
- *Das Nahversorgungsangebot in Ahrensfelde wird seit Aufgabe des Rewe-Marktes in 2010 ausschließlich durch discountorientierte Betriebe geprägt. Mit*

¹ Vgl. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Dorfstraße in Ahrensfelde als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten zu den prospektiven Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Hamburg, Januar 2012

dessen Aufgabe ist für Ahrensfelde ein deutliches Angebotsdefizit insbesondere in qualitativer Hinsicht aufgetreten. Demnach bestehen signifikante Nachfrageabflüsse an andere Standorte, die mit der Vorhabenrealisierung wieder zurückgeholt werden können.

- Innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens in 2013 rd. 41.700 Personen (inkl. Potenzialreserve in Höhe von 10% der Grundnachfrage infolge der verkehrsoptimalen Lage) leben. Zwar strahlt das Vorhaben über Ahrensfelde hinaus und umfasst damit räumlich gesehen ein vergleichsweise großes Einzugsgebiet, die Nachfrageabschöpfung fällt insbesondere im Bezug auf das Berliner Stadtgebiet jedoch deutlich ab.*
- Das Vorhaben wird prospektiv keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel induzieren. Die Umsatzrückgänge innerhalb des Einzugsgebiets liegen im Durchschnitt bei rd. 7 %. Dabei werden mit rd. 9% in Ahrensfelde selbst die höchsten Umverteilungswirkungen erreicht. Für das OTZ Havemannstraße in Berlin-Marzan ist von einer Umverteilungsquote in Höhe von rd. 5% auszugehen, die vor allem aus den Nachfragerückholeffekten des Vorhabens resultiert. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher / raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs sowie Nahversorgung im Allgemeinen kann ausgeschlossen werden.*
- Ein Verstoß gegen das Kongruenz- sowie das Konzentrationsgebot ist ebenfalls nicht zu erkennen. Das Vorhaben entspricht funktional dem Versorgungsauftrag von Ahrensfelde.*
- Mit dem Vorhaben ist eine deutliche qualitative Aufwertung der Nahversorgungsstruktur verbunden. Zudem trägt das Vorhaben dazu bei, die vollsortimentierte Nahversorgung Ahrensfeldes langfristig abzusichern und die Lücken im Nahversorgungsnetz, die infolge der Aufgabe des REWE-Markts entstanden ist, zu schließen. Außerdem wird dem Überhang an discountorientierten Märkten entgegengewirkt.*

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geplant ist eine kombinierte Ein-/Ausfahrt für Linksabbieger sowie eine zusätzliche Ausfahrt für Rechtsabbieger auf die Dorfstraße. Die Herstellung der erforderlichen Linksabbiegespur auf das Gelände des Lebensmittelmarktes wird mittels privatrechtlichen Vertrags zwischen Gemeinde, Landesbetrieb Straßenwesen und Investor vor Satzungsbeschluss vereinbart.

Die innere Erschließung des Plangebietes bzw. die räumlich dezidierte Ausweisung von Parkplätzen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

Insgesamt sind innerhalb des Plangebiets 86 Stellplätze vorgesehen, was in etwa 1 Stellplatz pro 18 m² Verkaufsfläche entspricht.

Darüber hinaus wird eine Fußwegeverbindung von der Dorfstraße über das Marktgelände zur Straße „Kutschersteig“ geschaffen, um die fußläufige Erreichbarkeit insbesondere für die Wohngebiete im Norden und Nordwesten zu verbessern.

Dieser Weg wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt.

5.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aus Naturschutzgründen und zur Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung sind die nicht durch bauliche Nutzung überlagerten Flächen landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Diese Bereiche sind vorzugsweise mit standortgerechten, heimischen Pflanzen aus der vorgegebenen Pflanzenwahlliste sowie Bodendecker, Stauden oder sonstigen Kleingehölzen, jeweils aus dem regionalen Naturraum, zu begrünen).

Je angefangener 6 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die vorgenommenen Bepflanzungen und sonstigen Begrünungen sind dauerhaft und fachgerecht zu unterhalten. Ausfälle sind spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode in gleicher Pflanzqualität und Wuchsstärke zu ersetzen.

Die nachstehende Pflanzliste ist als Vorschlag für die zu verwendenden Arten bei den privaten Pflanzungen zu sehen. Im Hinblick auf die ökologische Aufwertung des Arten- und Biotoppotentials sollte auf die weitestgehende Verwendung der genannten stadtoökologisch geeigneten Arten geachtet werden.

Für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Pflanzliste	
BÄUME (Mindestgröße 14/16, 3xv)	
Acer campestre	Feldahorn
Aesculus in Arten u. Sorten	Kastanie (nichtfruchtend)
Tilia in Arten u. Sorten	Linde
Ulmus hybriden	Ulme (resistent)
HECKENPFLANZEN (Mindestgröße 60/100, 2xv)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Rosa in Arten u. Sorten	Rosen
Viburnum opulus	Schneeball

5.4 Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 81 BbgBO)

Gemäß § 81 BbgBO können örtliche Bauvorschriften erlassen werden u. a. über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erforderlich ist. Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 81 Abs. 9 BbgBO in einem Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden.

Mit den in den Bebauungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung gesichert werden.

Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluss zu nehmen, ohne dabei aber individuelle Lösungen weitgehend einzuschränken. Es soll lediglich ein bestimmtes Grundmuster vorgegeben werden, innerhalb dessen der Bauherr seine jeweiligen Gestaltungswünsche realisieren kann. Ziel hierbei ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der in dem Siedlungsgebiet bereits bestehenden Bebauung sowie die Durchsetzung einer gestalterischen Mindestqualität und die Harmonisierung benachbarter Grundstücke und Bauvorhaben.

5.4.1 Dächer

Zulässig sind für diese Gebäude übliche Dachneigungen bis maximal 20°

Zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien, ist eine Bestückung der Dachflächen mit Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen zulässig, sofern die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hierdurch nicht überschritten werden.

5.4.2 Werbeanlagen

Aus ortsbildgestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig, nicht für Dritte.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Sky-beamer oder Ähnliches.

5.5 Hinweise

5.5.1. Bodendenkmale / Mittelalterlicher Ortskern

Im Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal 40497 „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, daher werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich mittelalterlicher / historischer Ortskerne bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG), die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen und im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu erteilen ist (§ 19 Abs. 1 u. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser des Eingriffs im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
2. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9. 4 BbgDSchG).
3. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in

unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).
5. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

5.5.2. Geländeberäumung

Um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, ist die Geländeberäumung auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln zu legen, d.h. auf einen Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

5.5.3. Verkehrliche Erschließung

Die Festlegungen in Bezug auf die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes werden mit folgender Formulierung als nachrichtliche Übernahme in die Textlichen Festsetzungen übernommen:

1. Die verkehrliche Erschließung hat über zwei richtungsbezogene Zufahrten zu erfolgen
2. Auf der Bundesstraße ist eine Linksabbiegerspur zu planen und zu bauen.
3. Die Zufahrten sind in Abhängigkeit von der LSA des Konten Dorfstraße /Feldstraße zu signalisieren.
4. Zwischen Vorhabenträger und Landesbetrieb Straßenwesen ist vor Satzungsbeschluss eine Vereinbarung zur Herstellung der Verkehrsanlagen abzuschließen

5.5.4. Kampfmittel

Auch wenn die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich ergeben hat, sind folgende Hinweise zu beachten:

Sollten im Rahmen der Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der Fund unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen. Das Berühren oder das Verändern der Lage der gefundenen Kampfmittel ist verboten.

5.5.5 Schutzzaun zum Gehrenseegraben

Zum Schutz des Gehrenseegrabens vor Vermüllung und ungewolltem Überqueren ist eine Einzäunung entlang des 3m Schutzbereichs zur Böschungskrone zu errichten. Diese ist aus optischen Gründen und der besseren Einbindung in das Gelände zu bepflanzen.

6. Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

Auch wenn für Bebauungspläne nach § 13a BauGB keine Ausgleichserfordernisse bestehen, so gilt doch das Minimierungsgebot, d.h. nicht vermeidbare Eingriffe sind soweit wie möglich zu minimieren.

7. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Diese Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses verbunden werden.

8. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gemäß § 1 a Abs. 4 BauGB sind, soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden (Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der Lebensräume und der wildlebenden Tiere und Pflanzen -).

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich keine "Natura 2000"-Gebiete. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, die geeignet sind, „Natura 2000“-Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen erheblich zu beeinträchtigen. Auch indirekte erhebliche Beeinträchtigungen über die biotischen und abiotischen Schutzgüter sowie in Verbindung mit anderen Plänen oder Projekten können aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht abgeleitet werden.

9. Artenschutz

Der Artenschutz ist als einfacher Umweltbelang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ("Tiere" und "Pflanzen") in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der bereits seit längerem vorhandenen Nutzungen innerhalb des Planbereiches, der großflächigen Versiegelung und der Lage innerhalb des Siedlungskörpers von Ahrensfelde ist nicht mit einem Vorkommen besonders schützenswerten Arten und Lebewesen zu rechnen. Dies gilt auch für das vorhandene, betonierete Schwimmbecken, welches weder von seiner Struktur (Betonwände, fehlender Uferbereich) noch seinem Zustand (ausgeräumtes Becken ohne natürlichen Untergrund / Pflanzen) besondere Eignung als Lebensraum für Amphibien besitzt.

Trotzdem ist zu prüfen, ob nachfolgende Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind:

1. Wild lebenden Tieren der **besonders geschützten Arten** nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der **streng geschützten Arten** und der **europäischen Vogelarten** während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterrungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der **besonders geschützten Arten** aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Pflanzen der **besonders geschützten Arten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

9.1 Besonders geschützte und bestimmte anderen Arten

Im Rahmen dieser Prüfung wird untersucht, ob infolge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und Pflanzen besonders geschützter und bestimmter anderer Arten nicht ersetzbar sind.

Für den Großraum Berlin in dem sich das Plangebiet befindet, sind folgende potentiell und sicher vorkommende besonders geschützte und bestimmte andere Arten aufgeführt.

Amphibien:

Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Rotbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Knoblauchkröte, Grasfrosch, Moorfrosch

Libellen:

Grüne Keiljungfer, Grüne Mosaikjungfer, Große Moosjungfer, Asiatische Keiljungfer

Muscheln:

Zierliche Tellerschnecke, Abgeplattete Teichmuschel

Falter:

Großer Feuerfalter, Kleiner Waldportier

Säuger:

Biber, Fischotter

Fledermäuse:

Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Graues Langohr, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Mopsfledermaus, Nordfledermaus, Rauhautfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Zwergfledermaus

Käfer:

Wunderbarer Ulmenprachtkäfer, Heldbock, Großer Goldkäfer, Eremit, Südlicher Walzenhalsbock

Reptilien:

Ringelnatter, Zauneidechse, Glattnatter

Vögel:

Rothalstaucher, Schwarzhalstaucher, Zwergdommel, Weißstorch, Rohrweihe, Rotmilan, Schwarzmilan, Seeadler, Sperber, Baumfalke, Wanderfalke, Tüpfelralle, Wachtelkönig, Kranich, Flussregenpfeifer, Kiebitz, Bekassine, Trauerseeschwalbe, Eisvogel, Wendehals, Haubenlerche, Heidelerche, Uferschwalbe, Brachpieper, Braunkehlchen, Raubwürger, Turmfalke, Schleiereule, Mäusebussard, Grauammer, Rebhuhn, Wachtelkönig, Sperbergrasmücke, Drosselrohrsänger, Neuntöter, Schafstelze

Krebstiere:

keine

Fische:

Flussbarbe, Groppe, Bachneunauge

Aufgrund der im Planbereich vorhandenen Habitatstrukturen lässt sich das Vorkommen folgender streng geschützter Artengruppen ausschließen:

- Farn- und Blütenpflanzen
- Muscheln
- Falter
- Säuger

- Käfer
- Reptilien
- Krebstiere
- Fische

Ergänzend wurde das Plangebiet durch die Bürogemeinschaft für ökologische & faunistische Freilanduntersuchungen auf das Vorkommen von Fledermäusen sowie Amphibien untersucht.

Amphibien

Während einer Vorortbesichtigung wurde festgestellt, dass es sich bei dem betonierten Schwimmbecken trotz seiner eingeschränkten Eignung (Betonwände, ausgeräumtes Becken, fehlende Bepflanzung) um einen Lebensraum mit Fortpflanzungsstätte von Amphibien handelt.

Festgestellt wurden Teich- und Grasfrösche. Teichfrösche sind gemäß § 7 II Nr. 13c Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Auch im Rahmen der nachfolgenden Untersuchung durch das Fachbüro konnten einzelne adulte Teichfrösche im vorhandenen Schwimmbecken festgestellt werden.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde darf dieses Becken nur im Zeitraum von August bis Oktober verändert werden, wozu ein ökologischer Baubetreuer hinzugezogen wird, der eventuell vorhandene Amphibien in den Gehrenseegraben umsiedelt.

Als Ausgleichsmaßnahme wird im nördlichen Grundstücksbereich zwischen Marktgebäude und Gehrenseegraben ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser eingerichtet, welches den Teichfröschen als neuer Lebensraum angeboten werden kann.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an den Gehrenseegraben, der den Gehrensee über den Gehrenseeteich mit der Wuhle verbindet. Auch wenn dieser Graben sehr schmal ist, könnte er u.U. als Lebensraum für Amphibien dienen. Er ist ein Gewässer 2. Ordnung, liegt ca. 1,6-2,7 m unterhalb des Geländeniveaus und besitzt eine recht steile Böschungsneigung von 1:1,5. Dieser Gehrenseegraben wird mit Ausnahme einer ihn querenden Fußgängerbrücke an der nördlichen Grenze, für die eine gesonderte wasserrechtliche Genehmigung nach § 36 WHG erforderlich ist, von der Bebauung und damit von einer Beeinträchtigung ausgespart.

Libellen

Durch das Vorhandensein des zumindest zeitweilig wasserführenden Grabens in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet lässt sich das sporadische Vorkommen der Grünen Keiljungfer oder Großen Moosjungfer nicht gänzlich ausschließen.

Da der Gehrenseegraben und dessen Randbereiche mit Ausnahme einer Fußgängerbrücke nicht überplant werden, wird sich an der bisherigen Habitatsituation nichts ändern, sodass nicht mit einer Beeinträchtigung evtl. vorkommender Individuen zu rechnen ist. Auch die Gefahr von Kollisionen mit Pkw im Parkplatzbereich ist aufgrund der langsamen Fahrgeschwindigkeit in diesem Bereich als gering einzustufen.

Fledermäuse

Innerhalb des Planbereichs ist potentiell mit dem Auftreten von jagenden Fledermäusen zu rechnen, die über einen großen Aktionsradius verfügen.

Fledermausquartiere in Form von Baumhöhlen, welche v.a. der Bechsteinfledermaus als Quartier dienen, wurden im Plangebiet nicht gefunden. Dennoch kann im grabenbegleitenden Baumbestand nicht zu 100% ausgeschlossen werden, dass in den oberen Kronenbereichen Hohlräume und Risse existieren, die u.U. als Fledermaus-Sommerquartiere und als Bruthöhlen geeignet sein könnten. Da der Bereich des Gehrenseegrabens jedoch von baulichen Eingriffen mit Ausnahme einer neuen Fußwegeverbindung zwischen dem Marktbereich und der Straße „Kutschersteig“ verschont bleibt, sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Zuge einer Gebäudebegehung konnten keine Fledermausquartiere festgestellt werden. Zudem werden alle Gebäude als nicht geeignete Winterquartiere eingestuft.

Im Rahmen von Ein- und Ausflugskontrollen konnte im Bereich eines Schuppens bzw. an der Nordwest-Ecke des Dreiseitenhofes eine Zwergfledermaus registriert werden. Jüngere oder ältere Wochenstuben konnten allerdings nicht festgestellt werden.

Als Ersatz für das möglicherweise entfallende Zwischenquartier werden im Bereich der Bäume am Gehrenseegraben 4 Fledermauskästen als Sommer- / Winterquartier auf dem Grundstück angeboten (2 Fledermausflachkästen/2 Fledermaushöhlen (Fa. Schwegler)). Diese Maßnahme hat vor Abriss der Gebäude zu erfolgen und ist durch einen Fledermausexperten sicherzustellen.

Um ein Verletzen oder Töten durch Abrissarbeiten zu verhindern, ist das Fledermausquartier während dieser Arbeiten unattraktiv zu gestalten (z.B. starke Beleuchtung in den Nachtstunden).

Bei Fledermausfunden sind die Arbeiten am Fundort einzustellen und ein Fledermausexperte bzw. die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Vögel

Durch den Mangel an Gehölzen und die vorhandene Nutzung und Frequentierung des Areals kommt die Fläche für die meisten Vogelarten als Brutbereich nicht in Frage, sondern wird aller Wahrscheinlichkeit nach in erster Linie von Siedlungsarten als Jagd- und Nahrungsrevier genutzt.

Das Vorkommen von an Gewässern lebenden Vögeln wie Eisvogel oder Rotheltaucher kann innerhalb des Plangebiets trotz des angrenzenden Gehrenseegrabens ausgeschlossen werden.

Für am Boden brütende Arten ist der Planbereich aufgrund der schon vorhandenen Nutzung und der geringen Freiflächenanteile nur eingeschränkt geeignet.

Da wesentlich geeignetere Geländestrukturen in größerem Ausmaß, nordwestlich (NSG Falkenberger Rieselfelder) sowie südlich und östlich des Siedlungskörpers von Ahrensfelde (Offenlandschaft, Acker- und Wiesenflächen mit vereinzelt Baum- und/oder Heckenbestand) angrenzen, ist davon auszugehen, dass betroffene Arten, problemlos auf diese Bereiche ausweichen können. Die möglicherweise eintretenden Habitatverluste sind in Relation zum gesamt verfügbaren Lebensraum äußerst gering, zumal die vorhandenen Baumbestände von einer Überbauung weitgehend ausgenommen werden. Aus diesem Grund ist eine Gefährdung

im Sinne einer Verschlechterung des Erhaltungszustands einer Lokalpopulation nicht anzunehmen.

Fazit:

Die mögliche Inanspruchnahme der Fläche und den dort bislang vorhandenen Gewerbenutzungen führt nicht zu solchen Auswirkungen, dass eine signifikante Beeinträchtigung der lokalen Population potentiell betroffener Amphibien-, Libellen- oder Fledermausarten zu konstatieren bzw. zu prognostizieren wäre.

Für das entfallende Betonschwimmbecken wird ein adäquater Ersatzlebensraum in Form eines wechselfeuchten Regenrückhaltebeckens geschaffen, das als Lebensraum geeigneter ist.

Für das entfallende Fledermaus-Zwischenquartier werden vor den Abrissarbeiten insgesamt 4 Fledermauskästen im nördlichen Grundstücksbereich aufgehängt, sodass eine kontinuierliche Funktionsfähigkeit möglicherweise betroffener Fledermaus-Lebensstätten gewährleistet bleibt.

Der Planbereich ist durch die vorhandene Nutzung beeinträchtigt und weist nur zur Straße „Kutschersteig“ hin nennenswerte Grünstrukturen auf, die von der Planung mit Ausnahme einer Fußwegeverbindung weitgehend unberührt bleiben. Eine signifikante Erhöhung von Beeinträchtigungen und damit die Erfüllung betriebsbedingter Verbotstatbestände wie Tötung, Störung, Entnahme oder Zugriff sind nicht gegeben.

Von betroffenen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie wird das Plangebiet wenn überhaupt lediglich als Nahrungs- bzw. Jagdrevier genutzt, was nach Abschluss der Maßnahme weiterhin möglich sein wird.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) wird nicht drohen, da zu erwarten ist, dass die betroffenen Vögel den Bauarbeiten weichen und auch später nicht durch die vorgesehene Nutzung getötet werden.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot) könnte nur drohen, wenn die Bauarbeiten betroffene Vogelarten während der Zeit der Brut und Aufzucht erheblich gestört würden, was nicht zu erwarten ist.

Ein Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme) ist demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für § 44 Abs. 1 Nr. 4 (Zugriffsverbot).

Zudem bleiben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Demnach werden durch das Vorhaben keine der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt

10.1.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB):

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer derzeit ungenutzten Gewerbefläche. Besonders mittel- bis hochwertige Biotopstrukturen sind auf dem Plangebiet mit Ausnahme der den Gehrenseegraben begleitenden Laubgehölze, die erhalten bleiben, nicht vorhanden.

Geschützte Biotope existieren im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Als Ersatz für das betonierte Schwimmbecken, das von Amphibien während der ungenutzten Zeit als Laichplatz diente, soll im nördlichen Grundstücksbereich zwischen Marktgebäude und Gehrenseegraben ein Rückhaltebecken für Niederschlagswasser eingerichtet werden, welches den Teichfröschen als neuer Lebensraum angeboten werden soll. Die Umsiedlung auf dem Grundstück vorhandener Amphibien erfolgt durch einen ökologischen Betreuer und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Für ein entfallendes Fledermaus-Zwischenquartier innerhalb eines Schuppens werden vor den Abrissarbeiten insgesamt 4 Fledermauskästen im nördlichen Grundstücksbereich aufgehängt, sodass eine kontinuierliche Funktionsfähigkeit möglicherweise betroffener Fledermaus-Lebensstätten gewährleistet bleibt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Boden werden als gering eingeschätzt.

Das Plangebiet ist derzeit zu etwa 34% versiegelt. Die gemäß den Festsetzungen des B-Plans zulässige Versiegelung des Bodens durch das Marktgebäude, die Pkw-Stellflächen und deren Zufahrten stellt also gegenüber dem vorhandenen Bestand eine Verschlechterung der umweltbezogenen Schutzgüter dar. Durch die Nachnutzung der ehemaligen Gewerbefläche in zentraler Lage wird die Wiedernutzbarkeit dieser innerstädtischen Flächen ermöglicht. Hierdurch kann die Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle, z. B. in städtischen Randlagen oder im Außenbereich, reduziert werden. Im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind Einschränkungen der o. g. Schutzgüter daher vertretbar.

Negative Auswirkungen auf das umgebende Stadt- bzw. Landschaftsbild sind nicht zu befürchten. Die zulässige Errichtung eines bis zu 9,50 m hohen Gebäudes entspricht in etwa der vorhandenen Bebauung.

Durch das Zurücksetzen des Marktgebäudes in Richtung Grundstücksmitte, wirkt die Bebauung weniger dominant.

10.1.2. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB):

Das Gebiet liegt nicht innerhalb der genannten Schutzgebiete. Negative Auswirkungen auf die Schutzzwecke solcher Gebiete außerhalb des Geltungsbereichs sind nicht zu erwarten.

10.1.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB):

Durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine nachteiligen umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt zu erwarten. Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarkts wirkt sich positiv auf die Grundversorgung der benachbarten Ortsbereiche aus.

Durch die geplante Bebauung mit einem Lebensmittelmarkt erhöhen sich die Lärmemissionen infolge von Anlieferung und Kundenverkehr. Um Beeinträchtigung für die angrenzende Bebauung zu vermeiden, wird eine Begrenzung der Lärmabgabe definiert

Die vom geplanten Marktbereich ausgehenden Schallemissionen dürfen daher im Bereich der angrenzenden Bebauung die zulässigen Höchstwerte nach der TA Lärm in Höhe von

MI, zulässige Immissionswerte tags: 60 dB (A) und nachts 45 dB(A),

WA, zulässige Immissionswerte tags: 55 dB (A) und nachts 40 dB(A),

WR, zulässige Immissionswerte tags: 50 dB (A) und nachts 35 dB(A)

nicht überschreiten.

Ein entsprechendes Lärmschutzgutachten wurde erarbeitet. Darin wird der Nachweis geführt, dass die oben definierten Grenzwerte nicht überschritten werden. Somit sind auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten. Im Zuge des Bauantrages ist der Nachweis anhand der dann aktuellen Planung nochmals zu verifizieren.

10.1.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB):

Das genannte Vorhaben betrifft Flächen im historischen Ortskern, d.h. dem im Mittelalter entstandenen Grundriss des Ortes.

Er wird beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum als flächiges Bodendenkmal geführt.

Bei Erdarbeiten ist hier stets mit entsprechenden Funden zu rechnen.

Nach §§ 2,3 Abs. 1 und 7 Abs. 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) stehen alle Bodendenkmäler, auch die mittelalterlichen / historischen Ortskerne, unter Schutz und sind zu erhalten.

Aus diesem Grund sind (Erd-)Baumaßnahmen an verschiedene Bedingungen des brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege und das Archäologische Landesmuseum geknüpft.

10.1.5. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB):

Mit der Entstehung außergewöhnlicher Emissionen ist bei der vorgesehenen Nutzung nicht zu rechnen. Innerhalb Ahrensfeldes ist von einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden Abfälle und der Zuführung in den Wertstoffkreislauf auszugehen. Die Entstehung außergewöhnlicher Abfallmengen oder –arten im Geltungsbereich der Planung ist nicht zu befürchten.

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern (Dachflächenwasser) oder nach erfolgter Vorreinigung mittels Sandfang mit Tauchwand dem Gehrenseegraben zuzuführen (übriges Niederschlagswasser).

10.1.6. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB):

Der Gebäudebestand im Plangebiet ist in keinem besonders guten Zustand. Im Zuge der Neuerrichtung des Einkaufsmarktes werden die alten Baukörper zurückgebaut. Bei der Neuerrichtung des Marktgebäudes gelten die aktuellen gesetzlichen Anforderungen. Eine effiziente und sparsame Nutzung von Energie mit daraus resultierenden reduzierten Emissionen kann daher angenommen werden.

10.1.7. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB):

Darstellungen der genannten Umweltfachplanungen – sofern vorhanden – sind durch die Planung nicht negativ betroffen.

10.1.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB):

Das Auftreten zusätzlicher Wechselwirkungen bzw. sich gegenseitig verstärkender Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern ist nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die bestehende Umwelt haben werden. Vielmehr entspricht der Bebauungsplan den Zielen einer nachhaltigen Orts- und Stadtentwicklungspolitik und setzt die gesetzlichen Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden um, indem er eine innerörtliche Brachfläche in einer gut erschlossenen Lage einer neuen Nutzung zuführt. Vorhandene, wertvolle Biotope bleiben im Wesentlichen unbeeinträchtigt.

Da sich gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen nach Baunutzungsplan durch die künftigen Festsetzungen im Bebauungsplan keine zusätzlichen erhebli-

chen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft ergeben, liegt ein rechtlich relevanter Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB nicht vor. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind insoweit nicht erforderlich.

10.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Sondernutzung bringt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen mit sich. In Absprache mit dem Landesbetrieb Straßenwesen wurde ein Lösungsansatz für die An- und Abfahrt definiert. Danach soll innerhalb des Straßenraums der Dorfstraße zur Erschließung des Plangebiets im Zuge der Realisierung der Planung eine Linksabbiegespur angelegt werden und eine koordinierte Lichtsignalanlage. Nach Bau der genannten Abbiegespur soll das Verkehrsaufkommen innerhalb von fünf Jahren nach Inbetriebnahme der Anlagen dahingehend überprüft werden, ob zusätzliche Maßnahmen (z. B. Neuprogrammierung von Ampelschaltungen) zur Sicherung der Bedürfnisse des Verkehrs erforderlich sind.

Durch die Anlage eines Fußweges von der Straße „Kutschersteig“ über das Marktgelände bis hin zur Dorfstraße wird eine neue Wegebeziehung geschaffen und die Anbindung des Einkaufsmarktes an die Wohnbebauung im Norden verbessert.

10.3. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur

Die ermöglichte Errichtung eines Vollsortimentsmarktes trägt zu einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung bei. Negative Auswirkungen auf angrenzende zentrale Bereiche können aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Größen- und Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels gemindert werden. Da der Kernbereich von Ahrensfelde eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächendichte besitzt, resultieren daraus Nachfrageabflüsse an andere Standorte, die mit der Realisierung des Vorhabens wieder zurückgeholt werden könnten. Auf den bestehenden Einzelhandel wird das Vorhaben nur unwesentliche Auswirkungen haben, ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher / raumordnerischer Art im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Nahversorgung im Allgemeinen kann ausgeschlossen werden.

Auch ein Verstoß gegen das Kongruenz- sowie das Konzentrationsgebot ist nicht erkennbar, sodass das Vorhaben funktional dem Versorgungsauftrag von Ahrensfelde entspricht.²

10.4. Auswirkungen auf die privaten Belange

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Neuerrichtung eines Lebensmittel-Vollsortimentsmarktes ermöglicht. Negative Auswirkungen auf

² Vgl. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Die Dorfstraße in Ahrensfelde als Einzelhandelsstandort – Verträglichkeitsgutachten zu den prospektiven Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens, Hamburg, Januar 2012

private Belange lassen sich daraus nicht ableiten.

10.5 Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das Grundstück im Verfügungsbereich eines Investors befindet, werden bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Erschließung des Geltungsbereichs macht die Umgestaltung von Verkehrsanlagen (Abbiegespur) erforderlich. Außerdem muss das Grundstück vor Beginn von Baumaßnahmen freigelegt werden. Diesbezügliche Maßnahmen sollen durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

11. Verfahren

11.1 Mitteilung der Planungsabsicht, Abfrage der Ziele der Raumordnung

Die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB und Artikel 13 Landesplanungsvertrag wurde mit Schreiben vom 14.11.2011 abgegeben.

Die Raumplanungsbehörde hatte daraufhin mitgeteilt, dass *„die angezeigte Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sein wird, wenn die das Ansiedlungserfordernis begründeten quantitativen Angebotsdefizite mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Gemeinde Ahrensfelde dargelegt werden und für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb die Festsetzungen zu zulässigen Verkaufsfläche und zum Mindestanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente entsprechend Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B getroffen werden.“*

Nach Abstimmung mit der Behörde wurde ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben, welches die Raumverträglichkeit eines Nahversorgungsmarktes von max. 1.500 m² Verkaufsfläche für zulässig erachtet. Da dies nur in einem Sondergebiet ausgewiesen werden kann, wurde eine entsprechende Darstellung gewählt.

Mit der Mail vom 18.1.2012 hat die Landesplanung die Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel 4.7 Abs. 6 des LEP B-B bestätigt.

11.2 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Dorfstraße 65“ wurde von der Gemeindevertretung Ahrensfelde in ihrer Sitzung am 19.09.2011 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und dass von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

11.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 3 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung vom 24.01.2012 bis 08.02.2012 unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr. 01/2012 vom 17.01.2012 bekannt gemacht. Bis zum 14.02.2012 gingen 4 Stellungnahmen mit Anregungen zum Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Einwänder hatten Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Fragen und Anregungen der Einwänder bezogen sich auf folgende Punkte: Feuchtbiotop auf Baugrundstück, Lärmschutz, Verkehrsbelastung, Bebauung bezüglich des Dorfcharakter und auf Konkurrenzschutz. Die Hinweise wurden aufgenommen und gutachterlich behandelt.

11.4 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 16.04.2012 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 12.04.2012 aufgefordert.

Bis zum 21.05.2012 gingen 23 Behördenstellungen bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Stellungnahmen bezogen sich primär auf folgende Punkte: Baumschutzsatzung, Amphibien und Fledermäuse auf Baugrundstück, Schutzzaun, Gehrensee-graben, Niederschlagswasserbeseitigung, Bauform, mögliche Bodenbelastungen, Bodendenkmal „Dorfkern deutsches Mittelalter“, verkehrliche Erschließung, Auswirkungen auf Nachbargemeinden und benachbarte Einkaufszentren.

Die Bedenken, Anregungen und Hinweise der Behörden führten zu Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung des Bebauungsplans.

11.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung durch öffentliche Auslegung vom 16.05.2012 bis 18.06.2012 unterrichtet. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt Nr.... vom 08. Mai 2012 bekannt gemacht. Bis zum 20.06.2012 gingen 5 Stellungnahme mit Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

Die Anregungen und Hinweise der Bürger führten nicht zu einer Änderung der Planung.

11.6 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen sowie Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 19.11.2012 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.11.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ahrensfelde im November 2012


Gehrke
Bürgermeister

12. Rechtsgrundlagen

12.1. Bundesgesetze:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

12.2 Landesgesetze:

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, Nr. 39)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I. S. 286), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I. S. 202)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B—B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)