

## **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

### **gemäß §10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Wohngebiet „An der Lake“ der Gemeinde Ahrensfelde**

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

#### **1. Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde fasste auf Antrag eines Vorhabenträgers am 17.12.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Lake“ im Ortsteil Mehrow.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern zu schaffen. Das Plangebiet stellt sich heute als Brachfläche mit Gehölzaufwuchs dar.

Planungsrechtlich war das Gebiet bislang als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Um die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich bereits als Wohnbaufläche dargestellt, so dass der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

#### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Mehrow an einer bestehenden Straße, die auf der gegenüber liegenden Seite mit dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut ist. Auch für das Plangebiet war ursprünglich eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern beabsichtigt, daher sind Versiegelungen vorhanden und die Fläche ist überwiegend mit einer ruderalen Vegetation bewachsen. In der nordwestlichen Ecke ragt ein naturnaher Laubwaldbestand in das Gebiet hinein, im Osten hat sich ein Vorwald aus jungen Bäumen gebildet. Es kommen v.a. Biotopstrukturen von geringer bis mittlerer Wertigkeit vor, gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Seitens der Forstbehörde wurde festgestellt, dass Teile des Gebietes als Wald im Sinne des Waldgesetzes einzuordnen sind. Die Biotopstrukturen bieten Lebensraum für Tiere. In einem Artenschutzgutachten wurde festgestellt, dass von den artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten die Zauneidechse und verschiedene Vogelarten vorkommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Reviermittelpunkte von drei Vogelarten verortet. Auch Ameisennester und Weinbergschnecken wurden gefunden. Überdies können im Gebiet jagende Fledermäuse angetroffen werden, so dass im Rahmen des Gutachtens eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen anhand der vorgefundenen Strukturen geprüft wurde.

Die Planung bewirkt eine Beseitigung des Großteils der Vegetation. Eine künftige Bebauung mit Häusern, Wegen und die Anlage von Gärten führt zu Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft. Unter anderem gehört dazu eine hinzukommende Versiegelung des Bodens von ca. 1.508 m<sup>2</sup> und erhebliche Beeinträchtigungen von Vegetation in einer Größenordnung von 4.700 m<sup>2</sup>. Weiterhin sind mit dem Vorhaben auch Eingriffe in das Landschaftsbild, das Lokalklima und das Grundwasser verbunden. Zudem würden ohne spezifische Schutzmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbote bezüglich der vorkommenden Zauneidechsen und Vögel verletzt. Fledermäuse sind nicht durch das Vorhaben betroffen, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und das Plangebiet nicht als essenzielles Jagdhabitat dient.

Um mit dem Vorhaben verbundene Eingriffe in die Umwelt zu vermeiden bzw. auszugleichen sind im Wesentlichen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erfolgt eine Erstaufforstung in der Größe von 4.650 m<sup>2</sup> im Ortsteil Börnicke der Stadt Bernau bei Berlin (Naturraum Barnim-Lebus).
- Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser werden durch Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen des Projektes „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ kompensiert. Diese umfassen u.a. die Anlage von Sekundäräuen an den Gewässern, wodurch auch eine Aufwertung von Böden erfolgt. Weiterhin sind zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt Stellplätze und Zufahrten in luft- und wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert oder in die Lake eingeleitet, so dass die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt verringert werden.
- Der Verlust von Biotopstrukturen wird zum einen durch Erstaufforstung von Wald kompensiert. Zum anderen sind auf den Baugrundstücken je angefangene 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
- Um im Hinblick auf geschützte Tierarten ein Eintreten der Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes zu vermeiden (Tötung von Individuen und die Zerstörung von Gelegen gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sowie Störung der Tiere während der Fortpflanzungszeiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) werden insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt:
  - Umsiedlung von Zauneidechsen in ein aufzuwertendes Ersatzhabitat in der Gemarkung Werneuchen,
  - Herstellung eines Bruthabitates für Dorngrasmücken in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet auf dem Flurstück 253.
  - Aufhängen von vier Nistkästen im direkten Umfeld des Plangebietes,
  - Absammeln von Weinbergschnecken und Umsetzen in benachbarte Lebensräume,
  - Umsiedlung von Nestern der roten Waldameise.

### **3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des Bebauungsplanes (April 2019) vom 22.06. bis 22.07.2019
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf des Bebauungsplanes (April 2019) vom 11.06. bis 22.07.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs. 2 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes (September 2019) vom 21.11. bis 23.12.2019
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB am Entwurf des Bebauungsplanes (September 2019) vom 06.11.2019 bis 23.12.2019

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt:

#### **a) Eingriffe in Natur und Landschaft**

In Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände wird die Entwicklung eines Wohngebietes aufgrund der Eingriffe in Natur und Landschaft abgelehnt. Insbesondere werden folgende nachteilige Auswirkungen der Planung angeführt:

- die Rodung von Wald,
- Der Verlust von Biotopen und Lebensräumen von Zauneidechsen und Singvögeln, bei denen es sich um geschützte Tierarten handelt,
- Die unzureichende Untersuchung der Auswirkungen auf Fledermäuse, wobei auf ein faunistisches Gutachten aus dem Jahr 2008 verwiesen wird, in dem in der Umgebung des Plangebietes verschiedenen Fledermausarten festgestellt wurden.
- die Versiegelung des Bodens

#### **Abwägung:**

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe werden verschiedene Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. So erfolgt für die Rodung von Wald eine Erstaufforstung innerhalb des Naturraumes wodurch auch der Verlust von Biotopstrukturen ausgeglichen wird. Für die Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt werden Renaturierungsmaßnahmen im Rahmen der „Gewässerrenaturierung Panke und Wuhle“ umgesetzt.

Zum Schutz der Zauneidechsen werden die im Gebiet vorkommenden Individuen abgesammelt und in einen neuen Lebensraum verbracht. Für die innerhalb des Plangebietes brütende Dorngrasmücke wird in unmittelbarer Nachbarschaft ein neues Bruthabitat geschaffen.

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen werden im Ergebnis des für den Bebauungsplan erstellten Artenschutzgutachtens keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz verletzt, da im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten bestehen und auch kein essenzielles Jagdgebiet zerstört wird. Die vorkommenden Arten können auch nach Errichtung von Wohngebäuden im Luftraum über dem Siedlungsraum oder an den Gewässern jagen.

Insgesamt können durch die vorgesehenen Maßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft und in den Bestand geschützter Tierarten sowie die Rodung des Waldes kompensiert werden.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Schaffung eines Wohngebietes wurden beibehalten.

### **b) Immissionsschutz**

Das Landesamt für Umwelt hat immissionsschutzrechtliche Bedenken gegen den Planentwurf vorgetragen, da die Einwirkung von Geruchsmissionen eines Schweinezuchtbetriebes auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden könnten. Der Betrieb auf den Flurstücken 21, 110 (Flur 3, Gemarkung Mehrow) wurde zwar von der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises untersagt, die Rechtswirksamkeit der Untersagung sei jedoch unklar. Weiterhin sei nicht nachvollziehbar, ob die Untersagung alle Nutzungen auf dem gesamten Gelände beinhaltet. U.U. könnte auf dem Standort ein Bestandsschutz für weitere emittierende Nutzungen gegeben sein, die im Konflikt zum geplanten allgemeinen Wohngebiet stehen.

#### Abwägung:

Unabhängig von der Frage, ob die Nutzungsuntersagung rechtswirksam ist oder mittels eines Klageverfahrens wieder aufgehoben werden kann, sind im geplanten Wohngebiet An der Lake keine störenden Immissionen durch den Schweinezuchtbetrieb zu erwarten. Ein Geruchsgutachten, das im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für den Schweinezuchtbetrieb erstellt wurde, ergab für den dem Plangebiet am nächsten liegenden Immissionsort, dass der Immissionswert gemäß GIRL für Dorfgebiete als auch für Wohngebiete unterschritten wird. Da das Plangebiet von diesem Immissionsort noch >185 m entfernt liegt, können im Falle einer etwaigen Zulässigkeit der Schweinehaltung, Immissionskonflikte ausgeschlossen werden.

Neben den Gebäuden, die für den Betrieb der Schweinehaltung genutzt wurden, bestehen auf dem Flurstück 110 zwei weitere Gebäude, die von der Nutzungsuntersagung nicht berührt sind. Dabei handelt es sich um eine Bauruine sowie um ein Getreidelager, die ca. 195 m bzw. 245 m vom Plangebiet entfernt liegen. Von störenden Immissionsauswirkungen auf die geplante Wohnnutzung ist infolge der gegebenen Nutzungen sowie der hohen Entfernungen nicht auszugehen.

Die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wurde daher beibehalten.

### **c) öffentliche / private Verkehrsfläche**

Die Untere Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Barnim hat angeregt, die Straße An der Lake öffentlich zu widmen, da vermutlich Baulasten aufzunehmen sind, die eventuell alle Eigentümer unterschreiben müssten.

#### Abwägung:

Die Straße An der Lake befindet sich in Privateigentum des Vorhabenträgers. Die verkehrliche Erschließung der anliegenden Grundstücke kann mittels Baulast oder Grunddienstbarkeit, durch die die Anlieger berechtigt sind, die private Verkehrsfläche zu nutzen, hinreichend gesichert werden.

Da die Straße An der Lake als Stichstraße ausschließlich der Erreichbarkeit der anliegenden Grundstücke mit einem überschaubaren Nutzerkreis dient, besteht kein Erfordernis, sie als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen.

Die Festsetzung der Straße An der Lake als private Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 11 BauGB wurde daher beibehalten.

#### **4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung**

Mit der geplanten Entwicklung des Wohngebietes werden im Ortsteil Mehrow zusätzliche Baulandangebote geschaffen. Baureife Grundstücke stehen hier vor dem Hintergrund der eheblichen Nachfrage im Berliner Umland kaum zur Verfügung.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und für das geplante Wohnungsbauvorhaben insbesondere auch deshalb geeignet, da die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung bereits vorhanden ist. Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich an, so dass die in den 1990er Jahren begonnene Bebauung vervollständigt wird.

Zwar werden durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft und in den Bestand geschützter Tierarten hervorgerufen. Diese werden jedoch durch geeignete Maßnahmen kompensiert, so dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

Bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung wurden verschiedene Alternativen für die im Plangebiet dargestellte Wohnbaufläche geprüft. Danach würden alle Alternativstandorte entweder landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch nehmen, es würden bedeutende Erholungsräume beeinträchtigt oder es stünden immissionsschutzrechtliche Belange einer Wohnnutzung entgegen.

Als weitere Alternative käme aufgrund der berührten Umweltbelange der Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen in Betracht. Dies würde jedoch der angestrebten Schaffung von Wohnbauland im Ortsteil Mehrow entgegenstehen.

Zusammenfassend wird nach Abwägung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten die Entwicklung eines Wohngebietes für den Standort des Plangebietes gewählt.