

Bebauungsplan „Lindenberg Süd“

Ortsteil Lindenberg



Bebauungsplan „Lindenberg Süd“

**Gemeinde Ahrensfelde
OT Lindenberg**

SATZUNG - 16.05. 2017

Planungshoheit : Gemeinde Ahrensfelde
Lindenberger Str.1
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030/ 9369 00- 0
Fax: 030/ 936900 - 69

Auftraggeber: GbR Alte Schulstraße
Guntherstr.22
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030/ 96060862

Auftragnehmer: a.r.s. Planungsbüro
August-Bebel-Straße 16
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 03338/45474
Fax: 03338/45476
Mail: info@ars-planungsbuero.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Gundula Haß, Stadtplanerin BA/SRL

Begründung des Bebauungsplanes

INHALT

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	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungspläne	6
4. Bestandsbeschreibung	6
4.1 Historie	6
4.2 Städtebauliche Entwicklung	7
4.3 Verkehr	8
4.4 Technische Infrastruktur	8
4.5 Altlasten	8
4.6 Baugrund	8
4.7 Lärmimmissionen	9
4.8 Denkmalschutz	10
4.9 Naturraum - Freiflächen	10
5. Städtebauliche Planung	11
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.2 Technische Infrastruktur	11
5.2.1 Verkehrserschließung	11
5.2.2 Wasser- und Abwassererschließung	12
5.2.3 Oberflächenentwässerung	12
5.2.4 Elektroerschließung	13
5.3 Freiflächen - Einbindung in den Landschaftsraum	13
5.4 Immissionsschutz	14
6. Textliche Festsetzungen	14
Hinweise (nachrichtlich)	19
7. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz	21
8. Belange des Umweltschutzes	22
8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
8.2 Umweltprüfung - Umweltbericht	22
9. Kosten der Planung	23
10. Auswirkungen der Planung	24
11. Verfahren	25
11.1 Art des Verfahrens	25
11.2 Verfahrensablauf	25

Abbildungen:

Abb. 1	Lage im Raum - Übersichtsplan	3
Abb. 2	Auszug aus der Flurkarte	4
Abb. 3	Topografische Karte 1974 (Auszug)	7
Abb. 4	Ü-Plan „Ehemalige Schweinemastanlage“	9

Anhang: Ergänzung zu Kap. 4.7, Fotodokumentation „Bestandsnutzung an der Alten Schulstraße“ 2016

Gesonderter Teil der Begründung gemäß § 2a BauGB:

Umweltbericht 05/2017 und Artenschutzbeitrag , trias Planungsgruppe

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich (Plangebiet) des Bebauungsplanes wird zu etwa 4/5 von der bebauten Siedlungsfläche des Lindenberger Dorfkerns umschlossen.

- Im Norden/Nordosten grenzt das Plangebiet mit der Zufahrt zur KITA an die Ahrensfelder Straße; die südöstliche und nordwestliche Grundstücksgrenze des KITA-Standortes bildet hier die Plangebietsgrenze.

Weiter im Uhrzeigersinn:

- Im Norden bilden die südlichen Grundstücksgrenzen der im Norden an die Karl-Marx-Straße anliegenden bebauten Grundstücke die Plangebietsgrenze; über das unbebaute Flurstück 535 reicht das Plangebiet direkt bis an die Karl-Marx-Straße heran.

- Im Westen bilden die Alte Schulstraße und das Flurstück 981 die Plangebietsgrenze.

- Im Süden begrenzt der Gewerbestandort (hier bildet die Alte Schulstraße die Zufahrt) das Plangebiet.

- Im Osten grenzt das Plangebiet in einer Länge von ca. 200m an die offenen Feldfluren an.

Das Plangebiet überdeckt im Wesentlichen die landwirtschaftlichen Konversionsflächen der ehemaligen Schweinemastanlage.

Die größte Nord-Süd-Ausdehnung beträgt von der Karl-Marx-Straße (Flurstück 535) bis zum Gewerbestandort (Flurstück 32/1) ca. 390 m.

Die größte Ost-West-Ausdehnung beträgt von der Ahrensfelder Straße (Flurstück 743) bis zur Alten Schulstraße ca. 435 m.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Daten

Land	: Brandenburg
Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Ahrensfelde
Gemarkung	: Lindenberg
Flur	: anteilig 4 und 5
Flurstücke	: 25/1, 25/4, 27, 31, 742, 743 sowie 964 anteilig (Flur 4) und 251, 253, 1026 jeweils anteilig sowie 252 (Flur 5)
Größe	: ca. 7,1 ha

Abb. 1 : Lage im Raum - Übersichtsplan (unmaßstäblich)

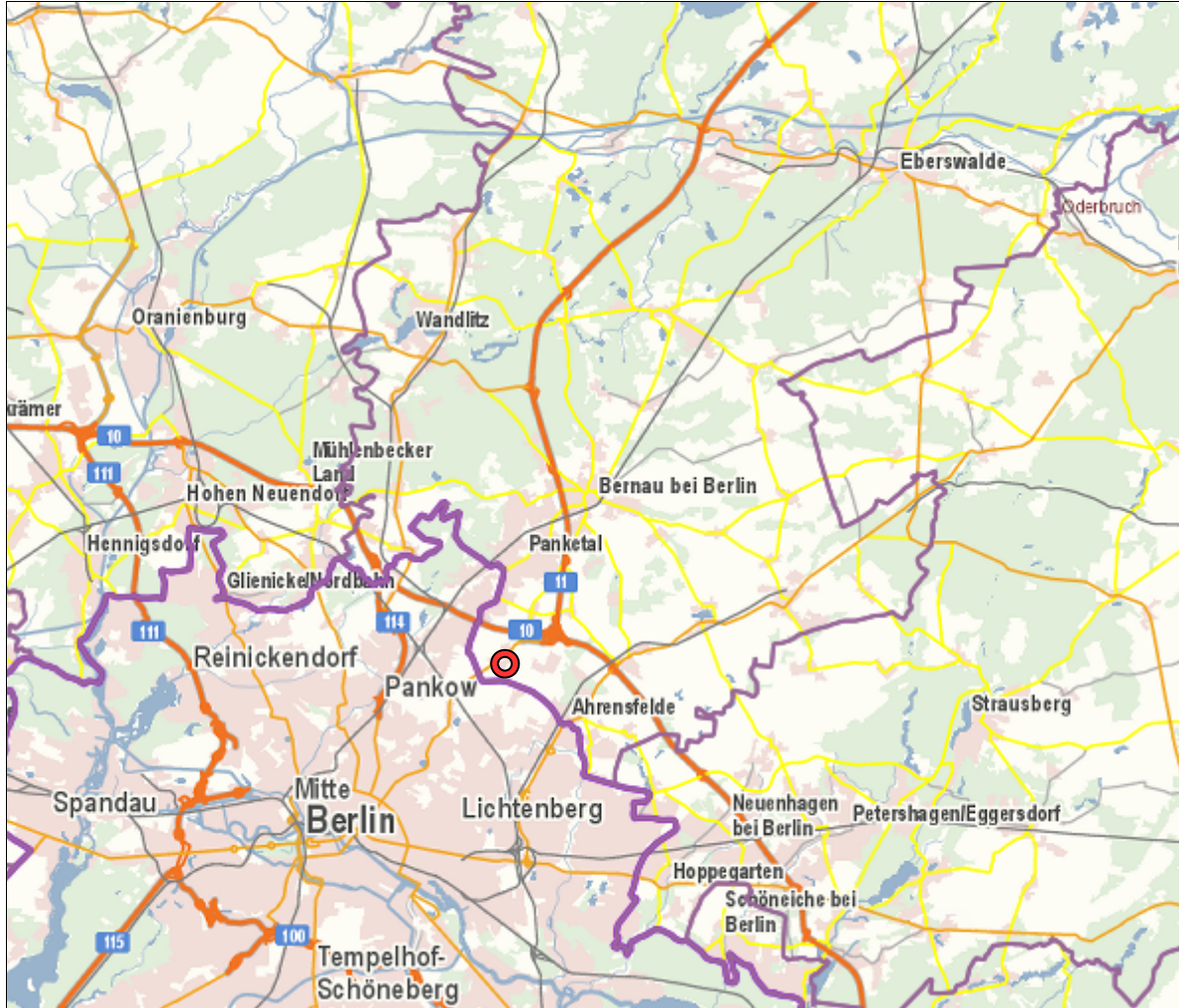
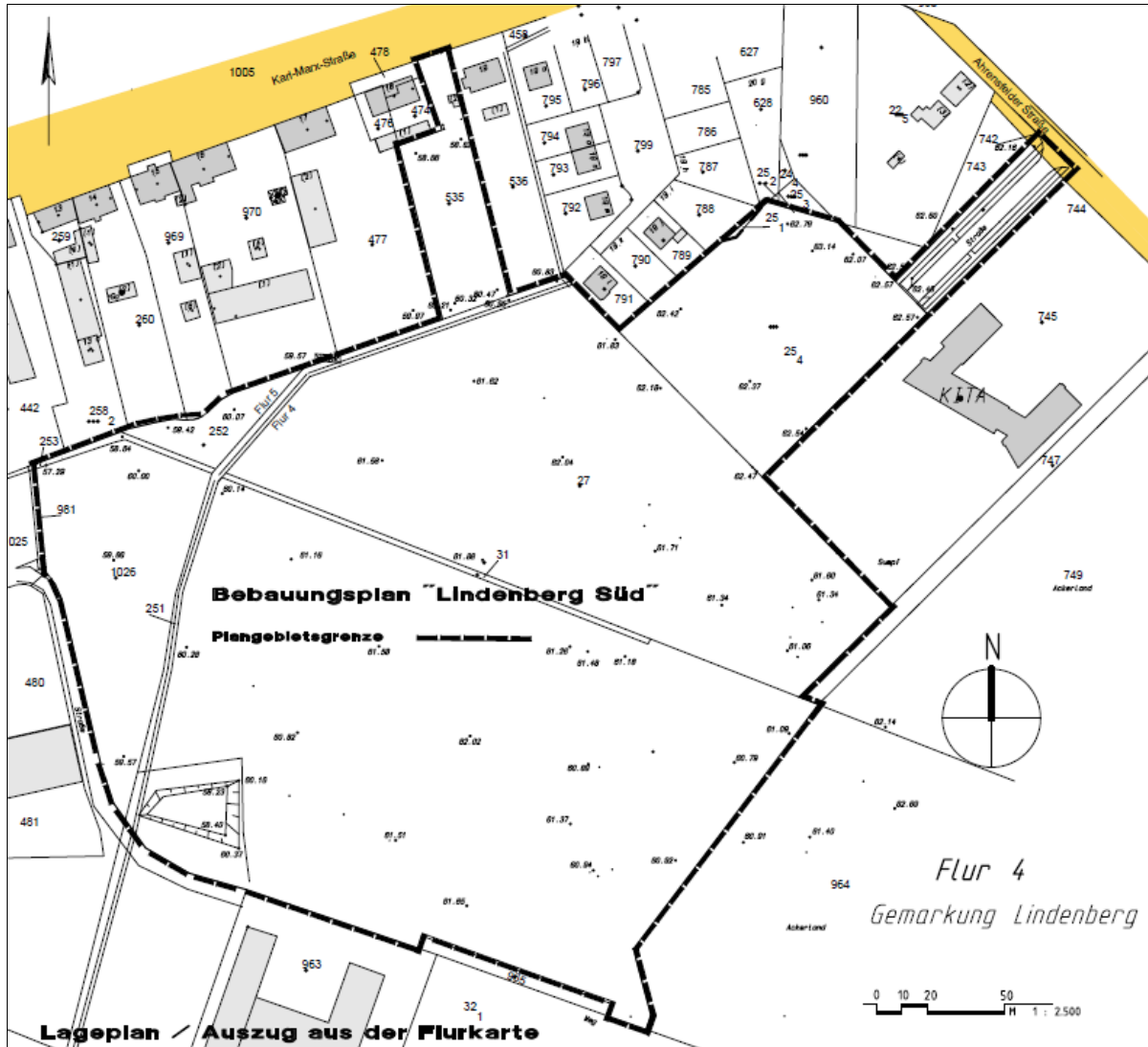


Abb. 2 : Plangebiet - Auszug aus der Flurkarte



2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

2.1 Anlass der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinde Ahrensfelde gehört zu den Gemeinden im Land Brandenburg, die in den vergangenen 20 Jahren eine durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen können.

Aufgrund ihrer Lage im Verflechtungsbereich zu Berlin, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und den erfolgreichen Bemühungen der Gemeinde um ständige Verbesserung sowohl der „harten“ (technischen Infrastruktur) als auch der „weichen“ (soziale Infrastruktur) Standortfaktoren ist die Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau ungebrochen. Zur Befriedigung dieser Nachfrage entwickelte die Gemeinde im Ortsteil Lindenberg bisher potenzielle Bauflächen vorrangig zur Ergänzung und Abrundung gewachsener Siedlungsflächen unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

Mit dem demografischen Wandel steigt auch die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die brachliegende Konversionsfläche der ehemaligen Schweinemastanlage bietet in der zentralen Ortslage von Lindenberg das größte Entwicklungspotenzial für eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung. Aufgrund ihrer Größe und Lage ist die Fläche insbesondere auch für den Mietwohnungsbau in niedriggeschossiger Bauweise geeignet.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, im Wege der verbindlichen Bauleitplanung den planungsrechtlichen Rahmen, in dem diese Entwicklung stattfinden soll, festzusetzen.

2.2 Ziele der Planung

- Reaktivierung brachliegender innerörtlicher Bauflächen und Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ;
- Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes; planungsrechtliche Sicherung der Wohnbebauung in Form von kleinen maximal 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern;
- planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen zur Eingrünung des Siedlungsrandes; Verbesserung der Einbindung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum.

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 B-B liegt Ahrensfelde mit den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche sowie Teilen der Gemarkungen von Blumberg und Lindenberg innerhalb des ausgewiesenen Gestaltungsraumes Siedlung.

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

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 und die Auslastung vorhandener technischer Infrastruktur optimiert werden. Die Plangebietsflächen sind dem Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung (Ziel 4.5 LEP B-B) zuzuordnen.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrem Schreiben vom 24.02.2016, Reg.-Nr. GL 5-0098/2016 bestätigt, dass die Planungsziele der Gemeinde keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde sind die Flächen des Plangebietes als zu entwickelnde Wohnbauflächen und Freiflächen dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht sowohl dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB als auch dem Gebot zur Fortentwicklung, Anpassung bzw. Umbau vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Punkt 4 BauGB.

3.3 Bebauungspläne

Mit dem Flurstück 743 der Flur 4 wird eine Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ahrensfelder Straße“ aus dem Jahr 2011 in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd“ einbezogen. Die hier bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden Teil des öffentlichen Verkehrsnetzes, das die innere Erschließung des Plangebietes sichern wird.

Die künftigen Festsetzungen des BP „Lindenberg Süd“ auf dem Flurstück 743 werden hier die Festsetzungen des BP „Ahrensfelder Straße“ ersetzen.

Die übrigen Festsetzungen des BP „Ahrensfelder Straße“ bleiben unberührt und gelten fort.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Historie

Ahrensfelde liegt auf der Hochfläche des Barnim. Das Geländere relief 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 Lindenberg kann seine Siedlungsgeschichte bis in die erste Hälfte des 13. Jahrhunderts zurückverfolgen. Die auf spätromanischen Grundmauern errichtete Kirche mit dem Anger bildet noch heute die Mitte der Dorfanlage.

Über die Jahrhunderte bestimmte die Landwirtschaft die Entwicklung der Dörfer. Wesentliche Siedlungserweiterungen entstanden erst mit Beginn des 20. Jahrhunderts. Insbesondere in den 1920er Jahren erfolgte durch Zuzug von Arbeitskräften in das Randgebiet von Berlin die Besiedlung von Neu Lindenberg und Klarahöh.

Nach 1945 entstehen im Ergebnis der Bodenreform über 50 Neubauernwirtschaften im Siedlungsbereich am Bucher Weg und am Karower Weg.

Mit der Gemeindegebietsreform vom Herbst 2003 wurde Lindenberg ein Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde/Blumberg; seit 01.04.2004 heißt die Gemeinde Ahrensfelde.

4.2 Städtebauliche Entwicklung

Wie in Pkt. 4.1. bereits beschrieben, expandierte die Siedlungstätigkeit im Ortsteil Lindenberg insbesondere über den historischen Dorfkern hinaus in den Siedlungsbereichen Neu Lindenberg und Klarahöh. Auf der Grundlage großflächiger Bebauungspläne entstanden Eigenheimgebiete, die besonders den Zuzug von Familien mit Kindern begünstigten.

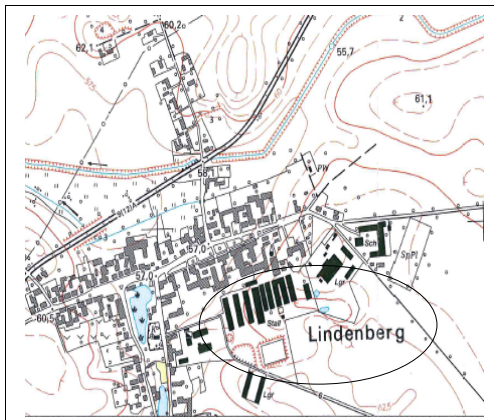
Im alten Dorfkern wurde die gewachsene Struktur eines Dorfgebietes mit kleinteiliger Eigenheimbebauung (Wohnpark Lindenberg) ergänzt. Aufgrund einer hohen Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Dorfkern ist dieser als klassisches Mischgebiet anzusehen.

Mit dem Wegfall der Schweinemastanlage, die direkt südlich des Dorfkerns mehrere Hektar Fläche einnahm und deren Betriebsflächen von der Alten Schulstraße bis zur Ahrensfelder Straße reichten, entfiel ein wesentlicher Immissionsfaktor. Der Dorfkern wurde so für die Entwicklung der Wohnnutzung attraktiver.

Auf einem Teil der landwirtschaftlichen Konversionsfläche wurde direkt an der Ahrensfelder Straße im Jahr 2012 eine großzügige neue Kindertagesstätte errichtet.

Der größere Flächenanteil der ehemals landwirtschaftlichen Betriebsflächen bildet im Wesentlichen das hier betrachtete Plangebiet.

Abb. 3: Topografische Karte (Auszug) der Ortslage Lindenberg, 1974



Die historische Anlage des Dorfgangers mit der Kirche und die Raumproportionen in der Karl-Marx-, Wartenberger- und Schulstraße prägen trotz der erfolgten Verdichtung das städtebauliche Erscheinungsbild von Lindenberg.

4.3 Verkehr

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt innerhalb des Berliner Autobahnringes und wird von einem dichten überörtlichen Verkehrsnetz durchquert. Die BAB 10 (Berliner Ring) verläuft als Radiale südlich des Dorfkerns von Blumberg; dort befindet sich an der Kreuzung mit der B 158 die AS Berlin-Hohen-Schönhausen; an der Kreuzung mit der B 2, nördlich des Dorfkerns von Lindenberg, befindet sich die AS Berlin-Weissensee. Im Ortsteil Lindenberg verläuft die B 2 von Berlin kommend zwischen Dorfkern und der Siedlung Neu-Buch/ Gewerbegebiet. Die B 158 verläuft von Berlin kommend durch den Dorfkern des Ortsteiles Ahrensfelde in nördlicher Richtung und verbindet diesen Ortsteil mit dem Ortsteil Blumberg. Die Vernetzung der Ortsteile und Siedlungen untereinander und insbesondere mit dem Verwaltungssitz im Ortsteil Ahrensfelde wurde mit dem Ausbau der Ahrensfelder Straße und der Thomas-Müntzer-Straße wesentlich verbessert. Die insgesamt hohe Erschließungsgunst bezüglich der Verkehrsinfrastruktur durch die oben beschriebene Lage im Straßennetz und den Anschluss an die Regionalbahn und S-Bahn (OT Ahrensfelde) wurde dadurch noch verstärkt.

Das Plangebiet liegt zentral im Dorfkern Lindenbergs südlich der gewachsenen Bebauung an der Karl-Marx-Straße zwischen Alter Schulstraße im Westen und Ahrensfelder Straße im Osten. Die in Verbindung mit der Errichtung der KITA an der Ahrensfelder Straße errichtete Zufahrt ist Teil des Plangebietes und bildet bisher die verkehrliche Haupteinschließung des Standortes.

4.4 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in der Ahrensfelder Straße und der Karl-Marx-Straße an. Die innere Erschließung des Plangebietes mit den Versorgungsmedien ist durch Erweiterung bzw. Ausbau der Netze innerhalb des Plangebietes zu sichern.

4.5 Altlasten

Das Plangebiet wurde bis in die 1990er Jahre für eine Schweinemastanlage genutzt. Nach Beendigung der Nutzung wurden die baulichen Anlagen abgerissen und teilweise ein Bodenaustausch vorgenommen.

Im Jahre 2008 wurde für das Flurstück 27 der Flur 4 eine „Orientierende Untersuchung nach BBodSchG und Baugrunduntersuchung...“ (HGN Hydrologie GmbH, 10.01.2008) durchgeführt. Darin wird zusammenfassend festgestellt:

„... Im Ergebnis einer vergleichenden, die Standortbedingungen berücksichtigenden Bewertung gegenüber relevanten Prüfwerten einschlägiger Regelwerke waren keine Hinweise auf eine Gefährdung relevanter Schutzgüter zu erhalten. Eine sensible Nutzung des Flurstücks ist demnach prinzipiell möglich.“

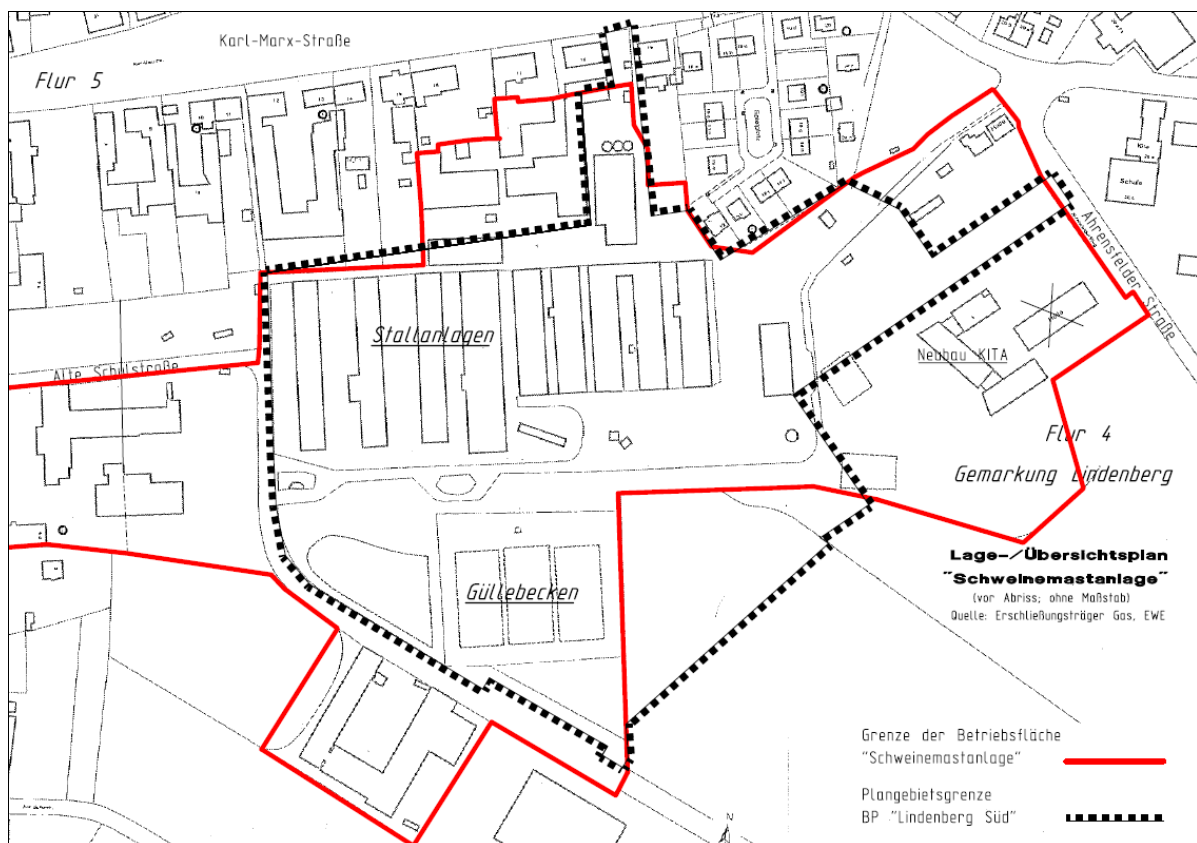
4.6 Baugrund

Die Beschaffenheit des Baugrundes der potenziellen Bauflächen innerhalb des Plangebietes resultiert aus der geologischen Entstehungsgeschichte und aus der teilweisen Verfüllung mit Fremdmaterial nach Abriss der Schweinemastanlage.

Erste Baugrunduntersuchungen für das Flurstück 27 wurden bereits in Verbindung mit der im Kap. 4.5 „Altlasten“ angeführten „Orientierenden Untersuchung nach BBodSchG und Baugrunduntersuchung...“ (HGN Hydrologie GmbH, 10.01.2008) durchgeführt.

Mit dem „Gutachten zur Baugrundvorerkundung ...“ (Dipl.-Ing. Lutz Treue, 26.03.2016) liegt ein aktuelles Baugrundgutachten (Baugrundvorerkundung/punktueller Erkundung gemäß DIN 4020, Abschn. 4.2) für die potenziellen Bauflächen des Plangebietes vor. Bezüglich der Baugrundeignung werden folgende Schlussfolgerungen und Empfehlungen gegeben: „Ausgehend von den beschriebenen Baugrundverhältnissen bestehen keine Bedenken gegen eine Bebauung. Die maßgebenden Lasten der Wohnhäuser könnten sowohl über übliche Streifenfundamente als auch über entsprechend dimensionierte Bodenplatten auf den Baugrund übertragen werden. Abschließende Aussagen sind erst nach bauwerksbezogenen Erkundungsarbeiten möglich.“

Abb. 4: Übersichtsplan „Ehemalige Schweinemastanlage“



4.7 Lärmimmissionen

Die Bestandsbebauung des Dorfkerns von Lindenberg schirmt das Plangebiet gegenüber Lärmimmissionen aus Verkehrslärm der Karl-Marx-Straße und Ahrensfelder Straße ab. Punktueller Beeinträchtigungen einer schutzbedürftigen Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes aus Verkehrslärm der Alten Schulstraße und aus betriebsbedingten Lärmemissionen des Logistikstandortes südlich des Plangebietes sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht Nr. 416041-01.01 zur schalltechnischen Untersuchung der Geräuschsituation ..., Kötter Consulting Engineers GmbH, Berlin, Juli 2016) und „Schallschutzgutachten“ HL Hoffmann-Leichter Ing.gesellschaft mbH, April 2017 als Vorbelastung festgestellt worden.

Anhang/Ergänzung: Fotodokumentation - „Bestandsnutzung an der Alten Schulstraße“ 2016

4.8 Denkmalschutz

Teile des Plangebietes (Flurstück 535) liegen innerhalb des in der Denkmalliste des Landkreises Barnim verzeichneten Bodendenkmals Nr. 40642 - „Dorfkern, deutsches Mittelalter“ und „Neuzeit/Siedlung Bronzezeit“. Aufgrund dieser Siedlungsgeschichte sind auch in den weiteren Teilen des Plangebietes 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.

4.9 Naturraum - Freiflächen

Die Gemeinde Ahrensfelde mit der Gemarkung Lindenberg liegt im Naturraum „Barnim-Lebus“ innerhalb der „Barnimer Feldmark“ und ist der GroÙeinheit „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 befindet sich größtenteils auf Brachflächen und auf ackerbaulich genutzten, kaum strukturierten Flächen, die zu ca. 4/5 unmittelbar an die bebaute Ortslage/Dorfkern anschließen. Im Landschaftsplan wird die Fläche als Mischnutzung aus Acker - oder/und Grasland oder/und Gehölzflächen beschrieben.

„Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in seinen Biotopflächen sehr homogen strukturiert. Auf dem überwiegenden Teil befindet sich eine Grünlandbrache, entstanden nach dem Abriss einer landwirtschaftlichen Anlage aus den 1990er Jahren. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen, ausgenommen der südöstliche Teil, der in eine Ackerfläche hineinragt. Die Biotope sind im Westen zur Siedlungsstruktur, im Südwesten zum Gewerbegebiet und im Südosten zum Acker klar abgegrenzt. Im Nordosten und im Norden gibt es fließende Übergänge der Biotope zu angrenzenden Flächen. Im Südwesten befindet sich ein mit großen Gehölzen umgebenes Kleingewässer, im Nordosten ein verschilftes Kleingewässer, welches überwiegend außerhalb der Fläche des Bebauungsplans liegt.“

Umweltbericht (trias Planungsgruppe, 05/2017; Biotoptypen - Abb. 3 und 4)

5. Städtebauliche Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Planungsziele (Kap. 2.2) vor.

Aufgrund der Lagegunst im Dorfkern von Lindenberg sollen die Wohnbauflächen nicht ausschließlich kleinteilig parzelliert, sondern nur anteilig mit Eigenheimen bebaut werden.

Zur Befriedigung des wachsenden Bedarfs an Mietwohnungen ist vorgesehen, die direkt südlich an die gewachsene dörfliche Bebauung der Karl-Marx-Straße und Ahrensfelder Straße angrenzenden Baufelder (WA1.1, WA1.2 und WA2.1) mindestens anteilig mit kleinen (WA1.1 und WA1.2 bis maximal 3-geschossigen) Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Da die Nachfrage im Mietwohnungsbau in hohem Maße aus der Veränderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung zugunsten von Einwohnern im Seniorenalter resultiert, ist bei der Errichtung von Mietwohnungen insbesondere auf die barrierefreie Erreichbarkeit und entsprechende Ausstattungsmerkmale der Wohnungen abzustellen. Bei einer 3-geschossigen Bauweise ist z.B. eine Aufzugsanlage wirtschaftlich zu realisieren.

Die Gebäudegrundflächen der Einzelhäuser werden sich in den Abmessungen von etwa 12m x 20m bis 12m x 24m bewegen.

Den Mietwohnungen werden Mietergärten und gemeinschaftliche Freiflächen zugeordnet.

Die Baufelder WA2.2, WA2.3 und WA3 sind dem Eigenheimbau mit maximal 2 Vollgeschossen vorbehalten. In den WA2.2/2.3 sind dabei jeweils Einfamilienhäuser in 2 Baureihen vorgesehen; im WA3 wurde auf eine 2. Baureihe zugunsten des Erhalts des vorhandenen Gehölzstreifens an der Alten Schulstraße verzichtet. Damit werden im WA3 Grundstücksgrößen von etwa 700m² bis 800m² erreicht. Im WA2.2 werden bei einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 30m und Grundstücksbreite von ca. 18m bis 20m Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 540m² sowie im WA2.3 von ca. 600m² erreicht. Den Eigenheimgrundstücken im WA2.3, die direkt zum südlich gelegenen Freiraum hin orientiert sind, werden ergänzend private Grünflächen (keine Bauflächen) in der jeweiligen Grundstücksbreite und einer Tiefe von maximal 25m zur Nutzung als Gartenland zugeordnet.

5.2 Technische Infrastruktur

5.2.1 Verkehrserschließung

Prinziplösung:

- a) 2 Anbindungen an das kommunale Verkehrsnetz
 - Planstr. A1 / Anbindung an Ahrensfelder Straße
 - Planstr. D / Anbindung an Karl-Marx-StraßePlanstr. A1/A2 und Planstr. D verbunden durch Planstr. B; alle Fahrbahn/Gehweg getrennt
- b) Ringstraße/Planstraßen C; innere Verkehrserschließung /gemischte Verkehrsfläche; ausschließlich Anliegerverkehr
- c) fußläufige Verbindung von der Ringstraße zur Alten Schulstr./Schulstraße/Dorfanger; kein motorisierter Durchgangsverkehr in Ost-West-Richtung !

Im Einzelnen:

Die als Zufahrt zur Kindereinrichtung und zur Stellplatzanlage in einer maximalen Ausbaubreite von 18,65m errichtete Verkehrsanlage wird als öffentliche Verkehrsfläche „Planstraße A1“ künftig eine der Hauptzufahrten zum Plangebiet.

Diese wird parallel zum KITA-Gelände als „Planstraße A2“ in südwestlicher Richtung verlängert. Die lichte Breite der öffentlichen Verkehrsfläche A2 beträgt hier 11m; neben einer 5,50m breiten Fahrbahn und einem separaten Gehweg kann zusätzlich ein Parkstreifen (öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung) angeordnet werden.

Etwa 35m südwestlich der Plangebietsgrenze (südwestliche Grundstücksgrenze des KITA-Geländes) teilt sich die öffentliche Verkehrsfläche und verläuft als „Planstraße B“ (Breite 9m; einseitiger Gehweg und einseitiger Seitenstreifen) ca. 70m in nordwestlicher Richtung und als „Planstraße C3“ ca. 200m in westlicher Richtung.

An ihrem nördlichen Ende teilt sich die „Planstraße B“ in die „Planstraße D“ (Breite ca. 8,5m; einseitiger Gehweg und beidseitiger Seitenstreifen), die in nördlicher Richtung größtenteils über das Flurstück 535 verläuft und nach ca. 140m in die Karl-Marx-Straße einmündet. Die „Planstraße D“ bildet die zweite Hauptzufahrt zum Plangebiet.

Der Abzweig „Planstraße C1“ verläuft ca. 150m in Richtung Westen, knickt dann als „Planstraße C2“ nach Süden ab, um nach ca. 60m das westliche Ende der „Planstraße C3“ zu erreichen. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen C1, C2 und C3 haben eine lichte Breite von 9m und sind als gemischte Verkehrsflächen (Mischverkehrsfläche 5,5m zuzüglich insgesamt 3,5m Seitengrün und Entwässerungsmulde). Die Planstraßen B und C bilden einen inneren Straßenring und erschließen die anliegenden Baufelder.

Das Netz der öffentlichen Verkehrsflächen wird ergänzt durch eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, einen ca. 50m langen und 6,5m breiten Fuß-, Rad- und Wohnweg, der den inneren Straßenring („Planstraßen C“) mit der Alten Schulstraße verbindet. Dieser Fuß-, Rad-, Wohnweg soll vorrangig die fußläufige Anbindung des geplanten allgemeinen Wohngebietes an die Schulstraße (Anger, Dorfteich) sichern. Soweit erforderlich ist auch die Zufahrt für Anlieger der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke möglich.

Die konkrete Unterteilung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, da im Ergebnis der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen Binnenabweichungen innerhalb der Gesamtflächen möglich sind.

Baugrundstücke in 2. Reihe (südliche Baureihe im Baufeld WA2.3), die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche anliegen, sind über private Wohnwege zu erschließen. Die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind grundbuchrechtlich zu sichern, sofern die für die privaten Wohnwege notwendigen Flächen (3,50m breit) nicht direkt den zu erschließenden Baugrundstücken zugeordnet werden.

5.2.2 Wasser- und Abwassererschließung

Die im Bereich der Karl-Marx-Straße und Ahrensfelder Straße vorhandenen Leitungen der zentralen Netze der Wasser- und Abwassererschließung sind innerhalb des Plangebietes zu ergänzen und auszubauen.

5.2.3 Oberflächenentwässerung

Da nur eine gedrosselte Einleitung unbelasteter Oberflächenwässer von öffentlichen Verkehrsflächen in den erreichbaren Vorfluter (Dorfteich) möglich ist, muß der größte Teil des anfallenden Oberflächenwassers zurückgehalten (offene Mulden oder unterirdische Staukanäle) und verdunstet bzw. versickert werden.

Anteilig ist auch eine Einleitung unbelasteten Oberflächenwassers in das südlich des WA3 gelegene Kleingewässer über einen Sandfang und Leichtflüssigkeitsabscheider möglich. In Verbindung mit der Optimierung der Uferbereiche (Maßnahme A4), hier Abflachung der östlichen Uferböschung, kann eine bis zu 800m² große Retentionsfläche im Anschluss an die zu schaffende Flachwasserzone des westlichen Kleingewässers angelegt werden.

Die Retentionsflächen werden dann nur über einen Überlauf an den Dorfteich angeschlossen.

5.2.4 Elektroerschließung

Zur Sicherung des Ausbaus des Netzes der Elektroerschließung (bis KITA vorhanden) ist im Bereich der südlichen Planstraße A2 ein zusätzlicher Standort für eine Trafostation vorzuhalten. Der genaue Trafo-Standort ist im Zuge der Gesamterschließungsplanung in Abstimmung mit dem Versorgungsbetrieb festzulegen.

5.3 Freiflächen - Einbindung in den Landschaftsraum

An die Bauflächen des zu entwickelnden Wohngebietes schließt sich südlich/südöstlich über das private Gartenland hinaus (siehe Kap. 5.1 „Städtebauliches Konzept“) in der gesamten Ost-West-Ausdehnung des Plangebietes (vom KITA-Gelände bis zur Alten Schulstraße) eine öffentliche Freifläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,4 ha an.

Durch diese Eingrünung des Siedlungsrandes erfährt das zu entwickelnde Wohngebiet als Teil des Siedlungskörpers des Dorfkerns eine nachhaltige Verbesserung der Einbindung in den Landschaftsraum.

Die Erreichung dieses Planungsziels (vergl. Kap. 2.2 „Ziele der Planung“) ist für die städtebauliche Struktur und das Erscheinungsbild des Ortsteils deswegen von besonderer Bedeutung, als eine „Eingrünung“ des Siedlungsrandes in der Gemarkung Lindenberg bisher überwiegend auf private Freiflächen (zumeist Gartenflächen) beschränkt war.

Eine Nutzung der öffentlichen Freifläche als „naturnahe öffentliche Parkanlage“, die zunächst von der Gemeinde gewünscht und vorgesehen war, kann aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht planungsrechtlich festgesetzt und realisiert werden.

Nach der Analyse der möglichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, deren Ergebnisse im Umweltbericht und Artenschutzbeitrag dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil beiliegen, ist eine Nutzung als öffentliche Parkanlage auszuschließen. Insbesondere könnten aufgrund des ermittelten Bestandes besonders geschützter Arten Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Aus dem gleichen Grund wurde auch auf die Festsetzung öffentlicher Fußwege von den Planstraßen zur Freifläche verzichtet. Eine Zugänglichkeit der Freifläche für Schutz und Pflegemaßnahmen ist von der Alten Schulstraße aus gewährleistet.

Die planungsrechtliche Festsetzung der Freifläche erfolgt als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ (kurz - SPE -). Die innerhalb der SEP-Fläche festgesetzten Maßnahmen

- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen im Grenzbereich zur Ackerfläche und zum Gewerbegebiet,
- Anlage und Sicherung eines zusammenhängenden halboffenen Freiraums mit extensiv genutzten Wiesen und eingestreuten Lesestein- und Totholzhaufen sowie
- Anlage von Pufferzonen um die Kleingewässer und Optimierung der Uferbereiche dienen der Sicherung des Habitates für die angetroffenen Arten und der Verbesserung der Biotopfunktion der geschützten Kleingewässer.

Aus immissionsschutzrechtlichen bzw. wasserrechtlichen Gründen erforderliche Maßnahmen (Lärmschutzanlage, Retentionsflächen) lassen sich in die Gestaltung der Freifläche und die SEP-Maßnahmen einbinden.

5.4 Immissionsschutz

Bei der städtebaulichen Planung sind die Festlegungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. Danach sind in allgemeinen Wohngebieten Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine schutzbedürftige Wohnnutzung an eine Emissionsquelle für Straßenlärm und betriebsbedingten Lärm, Gewerbe-/Logistikstandort südlich des Plangebietes und Gewerbezufahrt über Alte Schulstraße, heranrücken.

Um die immissionsschutzrechtliche Situation qualifiziert einschätzen zu können, erfolgte zunächst eine „Schalltechnische Untersuchung der Geräuschsituation im Plangebiet des Bebauungsplanes ...“ durch Kötter Consulting Engineers Berlin GmbH (Bericht Nr. 416041-01.01, Juli 2016). Zur Ergänzung und Präzisierung dieser Untersuchung wurde im April 2017 von der HL Hoffmann-Leichter Ing.gesellschaft mbH ein vertiefendes Schallschutzgutachten erarbeitet.

Der Empfehlung der Gutachter folgend, ist unter dem Aspekt des vorsorgenden Immissionsschutzes an der südlichen Plangebietsgrenze zum Logistikstandort hin eine „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.d. BImSchG (Lärmschutzanlage) festgesetzt. Mit einer Höhe der Lärmschutzanlage von 7m über Geländeoberfläche des Emissionsortes ist auch zukünftig sichergestellt, dass negative Lärmbelastungen aus der gewerblichen Tätigkeit für die geplanten Wohngebiete ausgeschlossen werden können.

Die Lärmschutzanlage liegt innerhalb der öffentlichen Freifläche (SPE-Fläche) und wird in die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch Bepflanzung einbezogen.

Die konkrete technische Ausführung der Lärmschutzanlage ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Aufgrund ausreichenden Abstandes zu weiteren potenziellen Lärmquellen (B2, A10, Windpark Lindenberg) und vorhandener abschirmender Bestandsbebauung ergeben sich keine weiteren besonderen Anforderungen bezüglich des städtebaulichen Lärmschutzes.

6. Textliche Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

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

In den WA sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Diese Funktion ergänzende, der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls zulässig. Bei der weiteren Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist vorrangig auf die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung (Störungsfreiheit) und die Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept abzustellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsbedingungen daher auszuschließen.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschößflächenzahl - GFZ - festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen
- 2.2. Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Satz 3. und 4. BauNVO):
In den WA1 sind maximal 3 Vollgeschosse und in den WA2 und WA3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
- 2.3. Durch Flächen mit festgesetzten Leitungsrechten im WA2.1 sowie die für die Erschließung von Baugrundstücken in 2. Reihe erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (grundbuchrechtlich gesicherte Private Wohnwege) im WA2.3 kann die Grundflächenzahl -GRZ- um bis zu 80 v.H. überschritten werden.
- 2.4. Dachüberstände von Mehrfamilienhäusern i.S.d. Pkt. 3.1 sind nicht auf die Grundflächenzahl -GRZ- anzurechnen.

Begründung:

Da ein besonderes kommunales Interesse daran besteht, im Ortsteil Lindenberg Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern errichten zu können und diese Art der Bebauung einen adäquaten Anteil an Nebenanlagen (Stellplätze, Containeraufstellflächen u.ä.) erfordert, ist in den Baufeldern mit potenziell bis zu 3-geschossiger Bauweise eine GRZ von 0,4 festgesetzt (WA1.1 und WA1.2). Insbesondere die Geometrie des Flurstücks 535 und die Lage des WA1.1 an der Planstraße D erfordert eine höhere GRZ.

Die Festsetzungen zu den Grundflächenzahlen in den WA2 bis WA3 resultieren aus dem städtebaulichen Konzept und der exponierten zentralen Lage des Plangebietes, sodass anders als in den klassischen Siedlungsrandlagen sowohl eine leicht höhere Grundflächenzahl als auch, für die Baugebiete mit Mehrfamilienhausbebauung, eine bis zu 3-geschossige Bebauung für die städtebauliche Fortentwicklung der Siedlungsflächen angemessen ist.

Die Festsetzung 2.3 dient der Vermeidung von Einschränkungen der zweckentsprechenden baulichen Nutzung der Wohngrundstücke, die durch Leitungsrechte bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Dritter belastet sein werden. Das Leitungsrecht im WA2.1 sichert einen vorhandenen Graben; im WA2.3 werden die in 1. Reihe liegenden Baugrundstücke durch grundbuchrechtlich zu sichernde private Wohnwege für Baugrundstücke in 2. Reihe (die nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen liegen) belastet. Unter Bezug auf § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird daher die Zulässigkeit der Überschreitung der zulässigen GRZ (hier 0,3) von 50 v.H. auf 80 v.H. erhöht.

Dachüberstände (Festsetzung 2.4) haben keinen Einfluss auf den Versiegelungsgrad der Baugrundstücke.

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können in allen WA mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO und mit Dachüberständen von Mehrfamilienhäusern um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- 3.2. Im WA2.3 südlich der Planstraße C3 kann die südliche Baugrenze um bis zu 2m mit Wintergärten, Terrassen/-überdachungen überschritten werden.
- 3.2. Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten:
In den WA ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Begründung:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen halten immer mindestens einen Abstand von 3m zu den Grundstücksgrenzen bzw. Grenzen der Baugebiete ein. Größere Abstände (durchschnittlich 5m) ergeben sich aus den erforderlichen Abstandsflächen gemäß BbgBO bzw. aus dem Ziel der Freihaltung der Vorgartenbereiche und Sicherung der PKW-Aufstellflächen zwischen Baufeld und öffentlichen Verkehrsflächen (auf dem jeweiligen Baugrundstück).

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept und ist typisch für den Siedlungsraum.

Durch das Zulassen geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wird die individuelle Fassadengliederung der Gebäude unterstützt. Die Festsetzung 3.2 für das WA2.3 berücksichtigt die Lagegunst zu den baulich nicht nutzbaren privaten Gartenflächen hin.

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

4.1. Bei Doppelhäusern hat die Dachgestaltung (Dachform und -neigung sowie Material und Farbgebung) baugleich zu erfolgen.

4.2. Private Grünflächen/Gartenland:

Der Nutzung als Gartenland untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen bis zu einer Grundfläche von maximal 24m² je Gartenparzelle zulässig, sofern die Versiegelung je Gartenparzelle maximal 10% der Parzellenfläche nicht überschreitet.

4.3. Einfriedungen:

Mauern und andere durchgehend geschlossene und mit dem Erdboden verbundene Bauelemente sind als Einfriedung unzulässig.

Begründung:

Auch bei unterschiedlichen Bauherren innerhalb einer baulichen Anlage (Doppelhaus) soll eine erkennbare gestalterische Einheit gesichert werden.

Die Festsetzung 4.2 soll den Vorrang der Freiflächen-/Gartennutzung sichern und einer „schleichenden“ Überbauung entgegenwirken. Die Begrenzung der zulässigen Grundfläche von baulichen Anlagen zur Gartennutzung orientiert sich an der entsprechenden Regelung im Bundes-Kleingartengesetz. In Verbindung mit der Festsetzung zu den Einfriedungen soll hier das Offenhalten einer Frei- bzw. Gartenfläche korrespondierend mit den Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden.

5. Stellplätze (§ 12 Abs. 1 BauNVO)

Auf den Eigenheimgrundstücken sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde herzustellen. Für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist je angefangene 55m² Wohnfläche mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Begründung:

Die Festsetzung orientiert sich an der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde; danach sind für Wohnungen (WE) in EFH und MFH bis zu einer Nutzfläche von 150m²/WE je 2 Stellplätze und über 150m²/WE Nutzfläche je 3 Stellplätze herzustellen. Da auf einen hohen Anteil von Wohneinheiten mit kleineren Wohnflächen (bis 55m²), die überwiegend von Personen im Seniorenalter bzw. von Kleinhaushalten nachgefragt werden, orientiert wird, ist in diesem Falle 1 Stellplatz/WE herzustellen.

6. Private Wohnwege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

- 6.1. Die Erschließung von Baugrundstücken, die nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen anliegen, hat über mindestens 3,50m breite Flächen (Zufahrten, private Wohnwege) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu erfolgen. Die Zufahrten / Anbindungen an öffentliche Verkehrsflächen sind jederzeit offen und zugänglich zu halten.
- 6.2. Benachbarte Baugrundstücke der 2. Baureihe sind über jeweils eine gemeinsame Zufahrt i.S.v. Pkt. 6.1 zu erschließen. Ausnahmen sind in End- und Zwickelbereichen der Baufelder zulässig.

Begründung:

Die Festsetzungen sichern die Erschließung einer Bebauung in 2. Baureihe (insbesondere im WA2.3). Dabei wird die hintere Baugrenze des jeweiligen Baufeldes nie mehr als maximal 50m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Da die konkrete Parzellierung der Eigenheimgrundstücke nicht Gegenstand der Festsetzungen des B-Planes ist, kann eine zeichnerische Festsetzung der Lage der privaten Wohnwege zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Die BbgBO läßt eine grundbuchrechtliche Sicherung der Erschließung zu. Die Kombination der einzelnen Ein- und Zufahrten zu den Wohngrundstücken ist flächensparend; durch die Festsetzung der Mindestbreite der Zufahrt von 3,50m und die uneingeschränkt offene Befahrbarkeit (insbesondere für Feuerwehr und Rettungsdienste) sind Schutz- und Sicherheitsanforderungen erfüllt.

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

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes ist eine Lärmschutzanlage zu errichten und als Teil der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu begrünen; die unter Pkt. 9.5. festgesetzten Maßnahmen A2 und A3 sind in die Gestaltung der Lärmschutzanlage zu integrieren. Die Scheitelhöhe der Lärmschutzanlage muss mindestens 7m über der Geländeoberfläche des Emissionsortes (Betriebshof, Flurstück 963) liegen.

Begründung:

Die Festsetzung dient dem vorsorgenden Immissionsschutz i.S.v. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“; Bezug auf „Schallschutzgutachten“, HL Hoffmann-Leichter GmbH, April 2017. Gleichzeitig dient die Lärmschutzanlage der Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen als aktiver Lärmschutz insbesondere gegenüber Gewerbelärm (Umweltbericht Kap. 2.3.1.3., Vermeidungsmaßnahme V12).

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

Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern dies schadlos möglich ist.

Begründung:

Die Festsetzung resultiert aus der entsprechenden gesetzlichen Regelung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Wenn aufgrund anstehender bindiger Schichten die Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist, sind zusätzlich technische Anlagen (Auffangbehälter, Rigolen) auf den Baugrundstücken einzurichten.

9. Festsetzungen der Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

- 9.1. Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen in den WA sind als private Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2. Die festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenland außerhalb der Baugebiete (WA) sind als naturnahe Erholungsgärten anzulegen. Vollversiegelte Wegebefestigungen, Betonunterbau, Asphalt, Folien, Fugenverguss u.ä. sind nicht zulässig.
- 9.3. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenland sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen.
- 9.4. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern. Notwendige Nachpflanzungen bei Abgang einzelner Bäume sind mit standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen.
- 9.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- A1** Gehölzpflanzungen:
- Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen/Gartenland sind 28 Stück standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- A2** Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen:
- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen mit hohem Anteil an Dornensträuchern entlang der süd-/südöstlichen Plangebietsgrenze (350 lfd.m) unter Einbeziehung des Hangfußes der Lärmschutzanlage.
- A3** Anlage und Sicherung eines halboffenen Freiraumes:
- Anlage und Sicherung eines zusammenhängenden halboffenen Freiraumes mit extensiv genutzten Wiesen und eingestreuten Lesestein- und Totholzhaufen unter Einbeziehung des Nordhangs der Lärmschutzanlage
- A4** Anlage von Pufferzonen um die Kleingewässer und Optimierung der Uferbereiche:
- Anlage von Schutzzonen um die Kleingewässer als Puffer zu den Bauflächen;
- Schaffung einer besonnten Flachwasserzone am westlichen Kleingewässer;
- partielle Reduktion des Röhrichts und der Gehölze am östlichen Kleingewässer

9.6. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E), die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können sind außerhalb, jedoch innerhalb des Naturraumes „Barnim und Lebus“ zu realisieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu sichern.

NACHRICHTLICH

Der Ausgleich des Eingriffs-Ausgleichs-Defizites innerhalb des Plangebietes erfolgt außerhalb des Plangebietes durch folgende Ersatzmaßnahmen:

- E1** Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen:
- Umwandlung von 42.726m² Intensivacker zu Extensivgrünland
- Umwandlung von 10.100m² Intensivgrünland zu Extensivgrünland gemäß E1.

E2 Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen:

- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen auf insgesamt 1.380m² Fläche in Verbindung mit der Extensivierung von Intensivacker und Intensivgrünland gemäß E1.

Allgemein gilt:

Für alle Pflanzmaßnahmen gemäß vorstehender Festsetzungen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste des Umweltberichtes (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes, S. 67/68 auf Basis des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 18.09.2013, MUGV&MIL 2013) zu verwenden.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der besseren Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum, der Aufwertung des Wohnumfeldes sowie in besonderem Maße dem Erhalt und der Entwicklung siedlungsnaher Freiflächen. Sie berücksichtigen darüber hinaus die Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG, die im artenschutzrechtlichen Beitrag und im Umweltbeitrag ermittelt und bewertet wurden.

Durch die Extensivierung bisher intensiv bewirtschafteter Ackerflächen wird sowohl eine Aufwertung der biologischen Vielfalt im Maßnahmegebiet erreicht, als auch ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche vermieden, da die Maßnahmefläche als Extensivgrünland weiter landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Durchführung der Ersatzmaßnahmen, die nicht direkt innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, wird in einem Städtebaulichen Vertrag gesichert; diese Möglichkeit des Eingriffs-Ausgleichs ist im § 9 Abs. 1a BauGB unter Bezug auf § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ausdrücklich benannt.

Wie das Plangebiet (Ort des Eingriffs) selbst liegen die Maßnahmeflächen E1 und E2 innerhalb des Naturraumes „Barnim und Lebus“.

HINWEISE (nachrichtlich):

1. Archäologische Bodenfunde:

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.ä sind unverzüglich den zuständigen Behörden anzuzeigen; es ist gemäß §§ 12 und 19 BbgDSchG zu verfahren.

2. Es gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV);

zur besonderen Beachtung - §§ 6+7 BarBaumSchV bei Abgängen von Bäumen.

3. Artenschutz: (Langtext im Umweltbericht/Artenschutzbeitrag)

- a) Zum Schutz von Brutvögeln und Amphibien sind die Bauzeitenregelungen (VASB8 und VASB9) zu beachten. Eine Baufeldfreimachung darf danach nur in der Zeit vom 11.09. bis 01.03. erfolgen. Abweichungen hiervon sind nur in Abstimmung mit der UNB und unter Einbeziehung der ökologischen Bauüberwachung möglich.
- b) zum Schutz von Amphibien spätestens ab dem 01.März ein einseitig überwindbarer Amphibienschutzzaun um die Bauflächen zu errichten und erst nach Beendigung der Baumaßnahmen zu entfernen ist;
sowie -
- c) die auf der Vorhabenfläche vorhandenen Lesestein- und Totholzhaufen nach Errichtung des Amphibienschutzzaunes (ab 15.05. bis 30.09.) in die SPE-Fläche umzuverlagern sind (VASB10).
- d) Für die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz wird eine ökologische Bauüberwachung eingesetzt (VASB12).

4. Während der Bauphase sind die weiteren Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Maßnahmenplanung des Umweltberichtes zu beachten.
5. Maßnahmen zur Sanierung bzw. Qualifizierung der Kleingewässer sind mit Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.
6. Baugrundverhältnisse:
Aufgrund der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Es wird auf die Bauvorschriften der DIN „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie auf § 11 Abs. 1 der BbgBO hingewiesen.



*Die Hinweise sind der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes nachrichtlich angefügt, um in **Kurzform** auf relevante gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen, technische Regelwerke und Inhalte von Gutachten und Fachbeiträgen aufmerksam zu machen, die unter Bezug auf § 9 BauGB (abschließender Festsetzungskatalog bei der Aufstellung von Bebauungsplänen) im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung städtebaulich nicht begründbar bzw. aufgrund des fehlenden ausreichend konkreten bodenrechtlichen Bezuges planungsrechtlich nicht festsetzbar, aber bei der Durchführung der Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten sind.*

7. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes / Größe des Plangebietes : 70.550m²

Flächenbilanz Planstand 07/2016	Größe m ²	GRZ	GFZ	Versiegelung		
				GRZ / m ² § 19 (2) BauNVO	zzgl. m ² § 19 (4) BauNVO	Gesamt m ²
Fläche des Plangebietes gesamt	70550					
Allgemeine Wohngebiete gesamt davon	44150			14079	7039	21118
WA1.1	1340	0,4	1,0	536	268	804
WA1.2	9085	0,4	1,0	3634	1817	5451
davon WA2.1 - Flächen mit Leitungsrechten	6230 110	0,3	0,6	1869	935	2804
WA2.2	10040	0,3	0,6	3012	1506	4518
davon WA2.3 - Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen	13595 90	0,3	0,6	4078	2038	6116
davon WA3 - Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Pflanzungen	3860 880	0,25	0,5	965	483	1448
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt davon	8680			(x 0,8) anteilige Versiegelung		6944
Straßenverkehrsflächen	8410					
Verkehrsflächen besonderer Zweckbest. (Fuß-, Rad-, Wohnweg)	270					
Freiflächen gesamt davon	17720					
SPE -Flächen - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. Flächen i.S. BImSchG (Lärmschutzanlage)	13840 7750					
Private Grünflächen / Gartenland	3880			(x 0,1) max. anteilige Versiegelung		388
Zulässige Versiegelung gemäß § 19 (2) BauNVO:				14.094		
Zulässige Versiegelung gesamt:						28473

8. Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches 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.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß §1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Die Reaktivierung landwirtschaftlicher Konversionsflächen zur Ergänzung und Abrundung einer vorhandenen Siedlungsfläche als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Grundsatzes (G) 4.1 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) entspricht sowohl dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauchs als auch dem Vorrang der Innenentwicklung.

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
- Trinkwasserschutzgebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines WSG
- Natura-2000-Gebiete: das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe eines FFH-Schutzgebietes oder Vogelschutzgebietes.

8.2 Umweltprüfung - Umweltbericht

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 § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und im Umweltbericht dargestellten und beschriebenen Maßnahmen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sind als Festsetzungen (innerhalb des Plangebietes) sowie nachrichtlich (außerhalb des Plangebietes mit vertraglicher Sicherung) in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen worden.

Der **Umweltbericht** bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Die im Rahmen des Artenschutzbeitrages ermittelten und bewerteten Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Grundlage des Bestandes besonders geschützter Arten sind in die Festsetzungen des Entwurfes des Bebauungsplanes eingeflossen. So erfolgte die Festsetzung der öffentlichen Freifläche als - SPE - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im südlichen Bereich des Bebauungsplans mit einer Flächengröße von rund 1,4 ha (ca. 20% der Gesamtplangebietsfläche).

Zusammen mit den festgesetzten Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen und Bindungen für Anpflanzungen auf den privaten Bauflächen sowie den festgesetzten privaten Grün-/Gartenflächen überdecken die festgesetzten Freiflächen rund 25% der Flächen des Plangebietes.

Die SEP-Fläche verbindet die geschützten Kleingewässer an der westlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze. Die darüber hinaus festgesetzten Maßnahmen, die den Empfehlungen von Umwelt- und Artenschutzbeitrag folgen, sind geeignet, nachhaltig die Habitate für die angetroffenen geschützten Arten zu sichern und zu entwickeln.

Kurzzusammenfassung der Ergebnisse von Umwelt- und Artenschutzbeitrag:

„Die Bestandsaufnahme und Bewertung aufgrund vorliegender Daten und aktueller Kartierungen zeigt, dass für die untersuchten Schutzgüter Mensch, Biotope und Arten, Boden, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter keine höheren Wertigkeiten vorliegen. Ausgenommen hiervon sind die beiden geschützten Biotope 02151 (Teiche, unbeschattet) und 02152 (Teiche, beschattet). Das Grundwasser gilt aufgrund hoher Grundwasserflurabstände und bindigen Schichten (Geschiebemergel) als geschützt. Die Zuordnung zum Freilandklimatop ist für die Kaltluftproduktion von Bedeutung, jedoch aufgrund der Flächengröße und der umliegenden Ackerflächen vernachlässigbar.

Umweltauswirkungen können durch Vermeidungsmaßnahmen abgewendet werden.

Die Baumreihen am westlichen Rand des B-Plangebietes entlang der Alten Schulstraße sind während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Unvermeidbare Baumverluste sind gemäß Barnimer Baumschutzverordnung auszugleichen.

Bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Maßnahmen sowie der zusätzlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen VASB wird ein Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) vermieden.“

Weitere Hinweise zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen, die gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgesetzt werden können (Bauzeitenregelungen, Schutz- und Pflegemaßnahmen etc.) sind nachrichtlich den textlichen Festsetzungen angefügt worden.

Zur Sicherung der fachgerechten Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und der zusätzlichen Maßnahmen des Artenschutzes wurden gemäß § 4c BauGB Überwachungsmaßnahmen festgelegt und ein Fachplanungsbüro mit der ökologischen Bauüberwachung beauftragt.

9. Kosten der Planung

Der Eigentümer der Plangebietsflächen hat bereits vorab erklärt, die Kosten der Planung zu übernehmen. Zur Sicherung der Kosten und der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und der sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurde zwischen Gemeinde und Bauträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Planungsfolgekosten für die Gemeinde Ahrensfelde entstehen nicht.

10. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung von brachliegenden Bauflächen einer landwirtschaftlichen Konversionsfläche. Die Wiedernutzbarmachung anthropogen vorgeprägter Flächen, die direkt an das Siedlungsgebiet des Dorfkerns von Lindenberg angrenzen, berücksichtigt den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung und damit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, die im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegt sind. Die Gemeinsame Landesplanungsbehörde hat den Bebauungsplan im raumordnerischen Kontext der Innenentwicklung zugeordnet.

Gleichzeitig wird durch Festsetzung einer öffentlichen Freifläche und weitere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft die Einbindung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum und damit insgesamt das äußere Erscheinungsbild des Dorfkerns von Lindenberg verbessert.

Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd“ fügen sich in die allgemeinen Planungs- und Entwicklungsziele, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde dargestellt sind, ein. Die Gemeinde hat bereits in den vergangenen Jahren kontinuierlich die Ausstattung aller Ortsteile mit sozialer Infrastruktur, insbesondere mit Kindereinrichtungen und Freizeitanlagen verbessert. Bei wachsender Einwohnerzahl wird auch die Entwicklung der Schulstandorte vorangetrieben.

Durch die Möglichkeit, an zentraler Stelle der Dorflage Mietwohnungen zu errichten, wird einem steigenden Bedarf aufgrund der veränderten Altersstruktur der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.

Abhängig vom tatsächlich realisierten Anteil an Mehrfamilienhäusern, der Wohnungsgröße und -anzahl können in allen Baugebieten und zulässigen Bauformen insgesamt etwa 100 bis maximal 150 Wohneinheiten errichtet werden. Analog wird sich das Verkehrsaufkommen an den Anbindepunkten der inneren Verkehrserschließung an das weiterführende kommunale Verkehrsnetz erhöhen.

Die Gemeinde Ahrensfelde hat bereits Planungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Optimierung der Verkehrsraumsituation im Bereich der Ahrensfelder Straße und der Karl-Marx-Straße, deren Notwendigkeit bereits vor Umsetzung des Bebauungsplanes bestand, in Angriff genommen. In diesem Zusammenhang wird der Fußweg aus der Karl-Marx-Straße kommend in der Ahrensfelder Straße bis zur KITA verlängert, so dass hier eine entscheidende Verbesserung für Fußgänger eintreten wird.

Das Prinzip der inneren Verkehrserschließung schließt motorisierten Durchgangsverkehr im geplanten allgemeinen Wohngebiet nahezu aus. Eine fußläufige Durchquerung des Wohngebietes vom Angerbereich an der Schulstraße über Alte Schulstraße, die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes bis zur KITA und dem neuen Ortsteilzentrum sowie von der Karl-Marx-Straße in Richtung Kirche/Dorfanger bzw. Richtung Ahrensfelder Straße und zurück wird problemlos möglich werden. Auf diesem Wege wird anteilig der entsprechende Fußgängerverkehr von den stark verkehrsbelasteten Straßen im Dorfkern umgelenkt.

Da die Flächen des Plangebietes sowohl Bauflächen des zentralen Ortskernes (Karl-Marx-Straße), Teilflächen eines Bebauungsplangebietes (Ahrensfelder Straße) und zum größten Teil ehemalige landwirtschaftliche Konversionsflächen (ehemalige Schweinemastanlage) beinhalten, werden für die bauliche Entwicklung am Standort ausschließlich bereits anthropogen vorgeprägte Siedlungsflächen in Anspruch genommen.

11. Verfahren

11.1. Art des Verfahrens

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

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 18.01.2016 wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eröffnet.

Nach Einwendungen bzw. Hinweisen im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde das Verfahren als Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8ff BauGB fortgesetzt.

Insbesondere wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erarbeitet und als gesonderter Teil der Begründung beigefügt.

Ergänzend zur Behördenbeteiligung (Unterrichtung) mit Anschreiben vom 30.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB (Scoping) aufgefordert.

Da aus der Änderung der Art des Verfahrens eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB folgt, waren die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

11.2. Verfahrensablauf

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 18.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde am 09.02.2016 (Ausgabe Nr. 2/2016) bekanntgemacht.

FRÜHZEITIGE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT (gemäß § 13a Abs. 3 BauGB)

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB vom 16.02.2016 bis 29.02.2016 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 24.02.2016 und 01.11.2016 unter der Reg.-Nr. GL5-0098/2016 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

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 wurde am 19.09.2016 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 19.09.2016) bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung hat in der Zeit vom 18.10.2016 bis einschließlich 18.11.2016 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 30.09.2016 an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Nach Einwendungen und Hinweisen aus vorstehenden Beteiligungsverfahren wurde zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein „SCOPING“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Mit Anschreiben vom 23.11.2016 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Planung (Entwurf, Planstand 19.09.2016 / 21.11.2016) 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 22.12.2016) wurde am 16.01.2017 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 22.12.2016) bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.02.2017 bis einschließlich 01.03.2017 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 31.01.2017 an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

ABWÄGUNG gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 18.04.2017 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.

BESCHLUSS / BILLIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2017 den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Lindenberg Süd“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - in der Planfassung vom 16.05.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ahrensfelde, den

.....
W. Gehrke
Bürgermeister

Kartengrundlage : Vermessungsbüro Thomas Gebbert ÖbV, Panketal
Vermessungsplan 2016

Gesetzliche Grundlagen :

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- Raumordnungsgesetz (ROG) 07/2009
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B 2009
- Landesentwicklungsprogramm Brandenburg LEPro 2007
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Quellen:

- Orientierende Untersuchung nach BbodSchG und Baugrunduntersuchung in Lindenberg, Flur 4, Flst. 27
HGN Hydrologie GmbH, 10.01.2008
- „Gutachten zur Baugrundvorerkundung ...“, Dipl.-Ing. L. Treue, 26.03.2016
- Umweltbericht und Artenschutzrechtlicher Beitrag ..., trias Planungsgruppe, Dezember/September 2016
- Bericht Nr. 416041-01.01 zur schalltechnischen Untersuchung der Geräuschsituation ..., Kötter Consulting Engineers GmbH, Berlin, 20.07.2016 und
- „Schallschutzgutachten“ zum B-Plan „Lindenberg Süd“, HL Hoffmann-Leichter Ing.gesellschaft mbH, 21.04.2017
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde
- Gemeinsamer Erlass MUGV&MIL zur „Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in freier Natur“ vom 18.09.2013