

Gemeinde Ahrensfelde

## Bebauungsplan „Neu Lindenberg/Thomas-Müntzer-Straße“ Ortsteil Lindenberg



SATZUNG

März 2016

# **Bebauungsplan „Neu Lindenberg/Thomas-Müntzer-Straße“**

**Gemeinde Ahrensfelde  
OT Lindenberg**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB  
Begründung zur Satzung - 21.März 2016**

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

**Auftraggeber:** GbR Thomas-Müntzer-Straße  
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](mailto:info@ars-planungsbuero.de)

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

## Begründung des Bebauungsplanes (Satzung)

### INHALT

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>4</b>
2.1 Anlass der Planung	4
2.2 Ziele der Planung	4
<b>3. Planungsrecht</b>	<b>4</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
<b>4. Bestandsbeschreibung</b>	<b>6</b>
4.1 Historie	6
4.2 Städtebauliche Entwicklung	6
4.3 Verkehr	7
4.4 Technische Infrastruktur	8
4.5 Denkmalschutz	8
4.6 Naturraum - Freiflächen	8
<b>5. Städtebauliche Planung</b>	<b>8</b>
5.1 Städtebauliches Konzept	8
5.2 Verkehr	9
5.3 Technische Infrastruktur	9
5.4 Immissionsschutz	9
<b>6. Textliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>7. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz</b>	<b>12</b>
<b>8. Belange des Umweltschutzes</b>	<b>13</b>
8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
8.2 Umweltbeitrag	13
<b>9. Kosten der Planung</b>	<b>14</b>
<b>10. Auswirkungen der Planung</b>	<b>14</b>
<b>11. Verfahren</b>	<b>15</b>
11.1 Art des Verfahrens	15
11.2 Verfahrensablauf	15
<u>Abbildungen:</u>	
Abb. 1 Lage im Siedlungsgebiet	3
Abb. 2 Auszug aus der Flurkarte	3
Abb. 3 Auszug aus dem FNP	5
Abb. 4 Siedlung Neu Lindenberg - Entwicklung der Wohnbauflächen	7

Anlage : Umweltbeitrag, trias-Planungsgruppe

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet grenzt an der Nordseite der Thomas-Müntzer-Straße direkt an das bebaute Wohnquartier Thomas-Müntzer-Str./Gudrunstr./Tulpenstr. an. Westlich und nördlich schließt sich die offene Feldflur an.

Die Grenzen des Plangebietes :

- Im Süden

Der südlichste Punkt des Plangebietes liegt am Schnittpunkt der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 150 (Wohngrundstück Thomas-Müntzer-Straße 42) mit der nördlichen Flurstücksgrenze des Straßenflurstücks (Flurstück 472) der Thomas-Müntzer-Straße; von hier aus verläuft die Plangebietsgrenze ca. 195m entlang der Nordseite der Thomas-Müntzer-Straße in west-nordwestlicher Richtung (westlichster Punkt des Plangebietes).

- Im Westen

Am vorgenannten Punkt biegt die Plangebietsgrenze in Richtung Nord/Nord-Ost ab und verläuft über ca. 60m im Abstand von ca. 5m parallel zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 42 (nördlichster Punkt des Plangebietes).

- Im Norden

Vom nördlichsten Punkt des Plangebietes aus verläuft die Plangebietsgrenze im Abstand von ca. 60m parallel zur Thomas-Müntzer-Straße auf einer Länge von ca. 195m; hier wird wieder das bebaute Wohngrundstück Thomas-Müntzer-Straße 42 (Flurstück 150) erreicht (östlichster Punkt des Plangebietes).

- Im Osten

Vom östlichsten Punkt aus folgt die Plangebietsgrenze weiter der Flurstücksgrenze des Flurstücks 150 ca. 60 m in süd-südwestlicher Richtung und erreicht am südlichsten Punkt des Plangebietes ihren Ausgangspunkt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

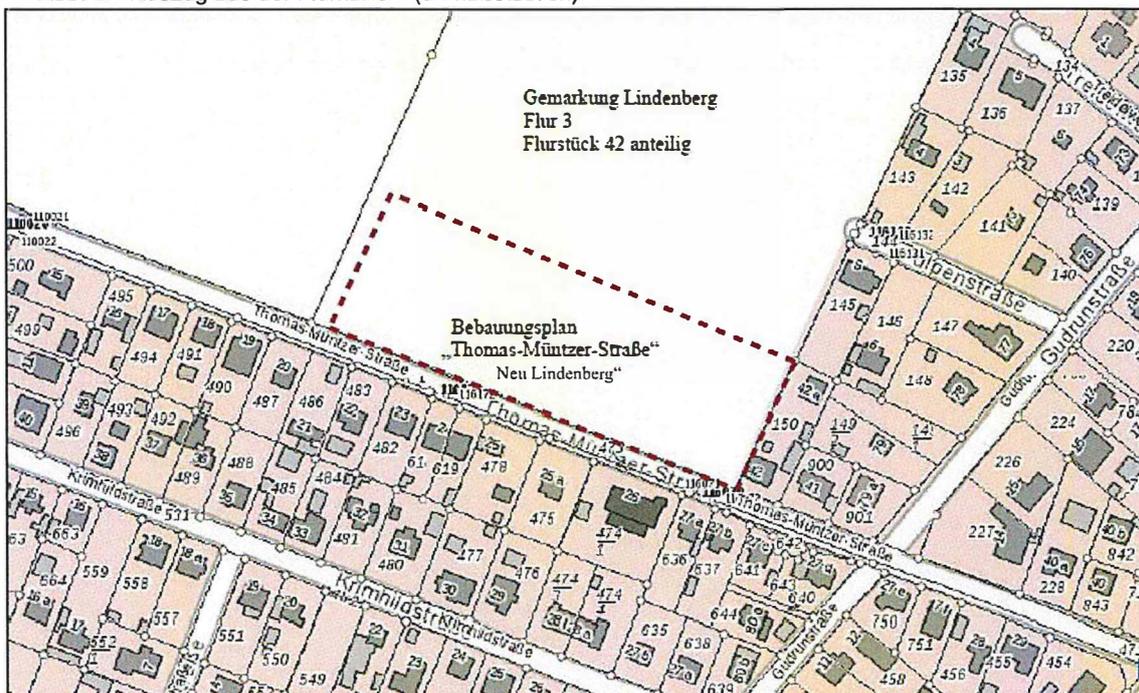
### Daten

Land	: Brandenburg
Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Ahrensfelde
Gemarkung	: Lindenberg
Flur	: 3
Flurstücke	: 42 anteilig
Größe	: ca. 1,2 ha

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



Abb. 2 : Auszug aus der Flurkarte (unmaßstäblich)



## 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 entwickelt die Gemeinde potenzielle Bauflächen vorrangig zur Ergänzung und Abrundung gewachsener Siedlungsflächen und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur.

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

- Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ als Abrundung der Siedlungsfläche von Neu Lindenberg durch Aktivierung einer potenziellen innerörtlichen Baufläche unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen;
- planungsrechtliche Sicherung einer maximal 2-reihigen Eigenheimbebauung .

## 3. Planungsrecht

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LepPro 2007) (GVBl. I S.235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 (GVBl. II S. 186).

Gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die Planungsabsicht relevant:

„ Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Ausnutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen“ (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

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

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP B-B weist Ahrensfelde mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Eiche sowie Teilen der Gemarkungen Blumberg und Lindenberg (Neu Lindenberg) als Teil des Gestaltungsraumes Siedlung aus.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihrer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan der Gemeinde festgestellt, dass die Entwicklungsabsicht der Gemeinde bezüglich des Plangebietes ( und weiterer Flächen im FNP), mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Die Flächen des Plangebietes werden dem Nachverdichtungspotenzial im Rahmen der Innenentwicklung (Ziel 4.5 LEP B-B) zugeordnet.

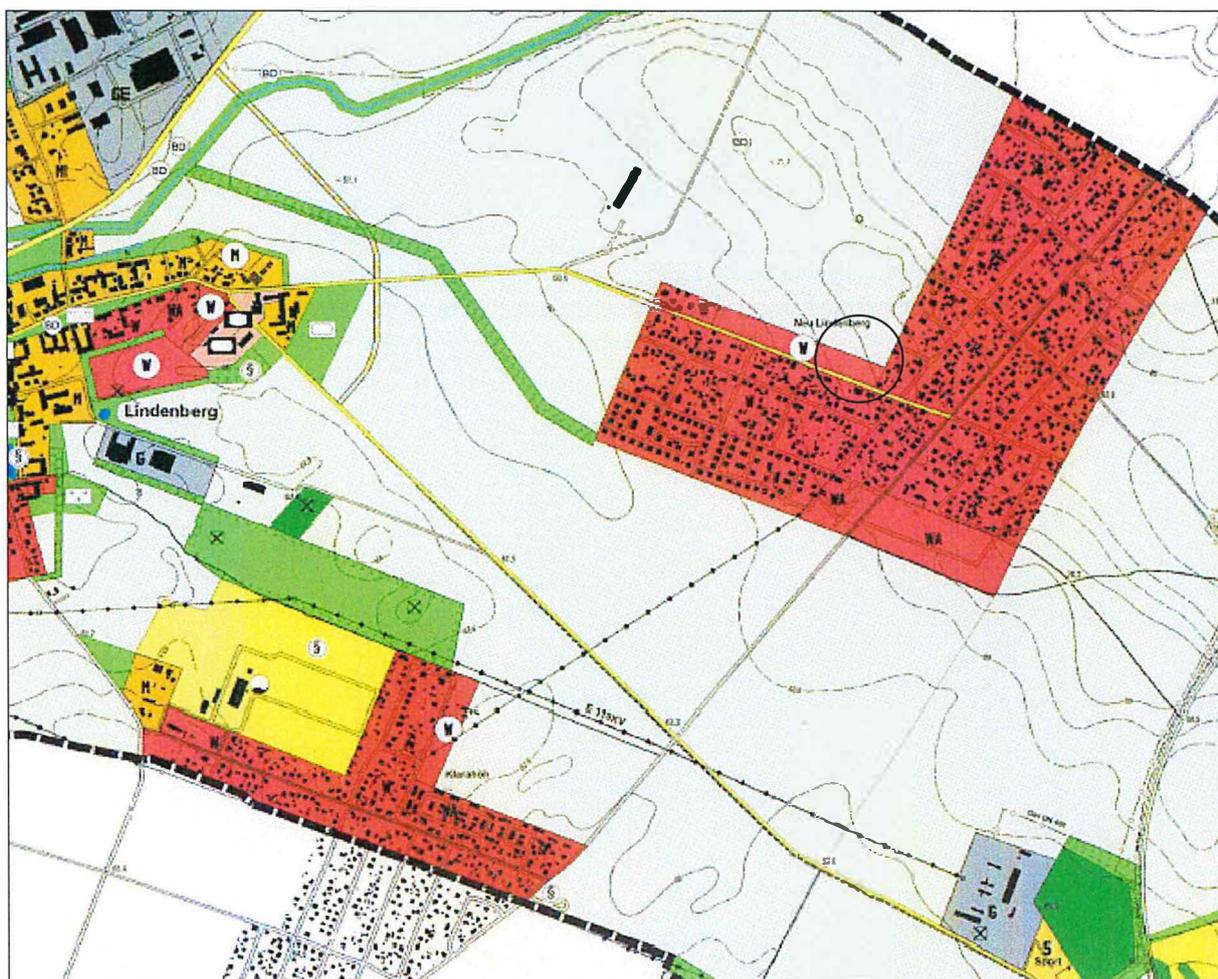
Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden (Stellungnahme GL5 vom 18.01.2016).

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit 2014 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

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.

Abb. 3 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan, OT Lindenberg (unmaßstäblich)



## 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 zurück verfolgen. 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 1920/1930er 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. Die größte Siedlungsexpansion in der Gemeinde Ahrensfelde erfolgte nach der Wiedervereinigung seit 1990. Im Zeitraum 1990 bis Ende 2009 hatte sich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde insgesamt auf ca. 13.000 Einwohner bzw. 260% erhöht. Im gleichen Zeitraum stieg die Einwohnerzahl im Ortsteil Lindenberg auf 3.354 EW bzw. ca. 330% an.

### 4.2 Städtebauliche Entwicklung

Die historische Anlage des Dorfkerns mit der Kirche und die Raumproportionen in der Karl-Marx-, Wartenberger- und Alte Schulstraße prägen auch heute noch das städtebauliche Erscheinungsbild des Dorfkerns von Lindenberg.

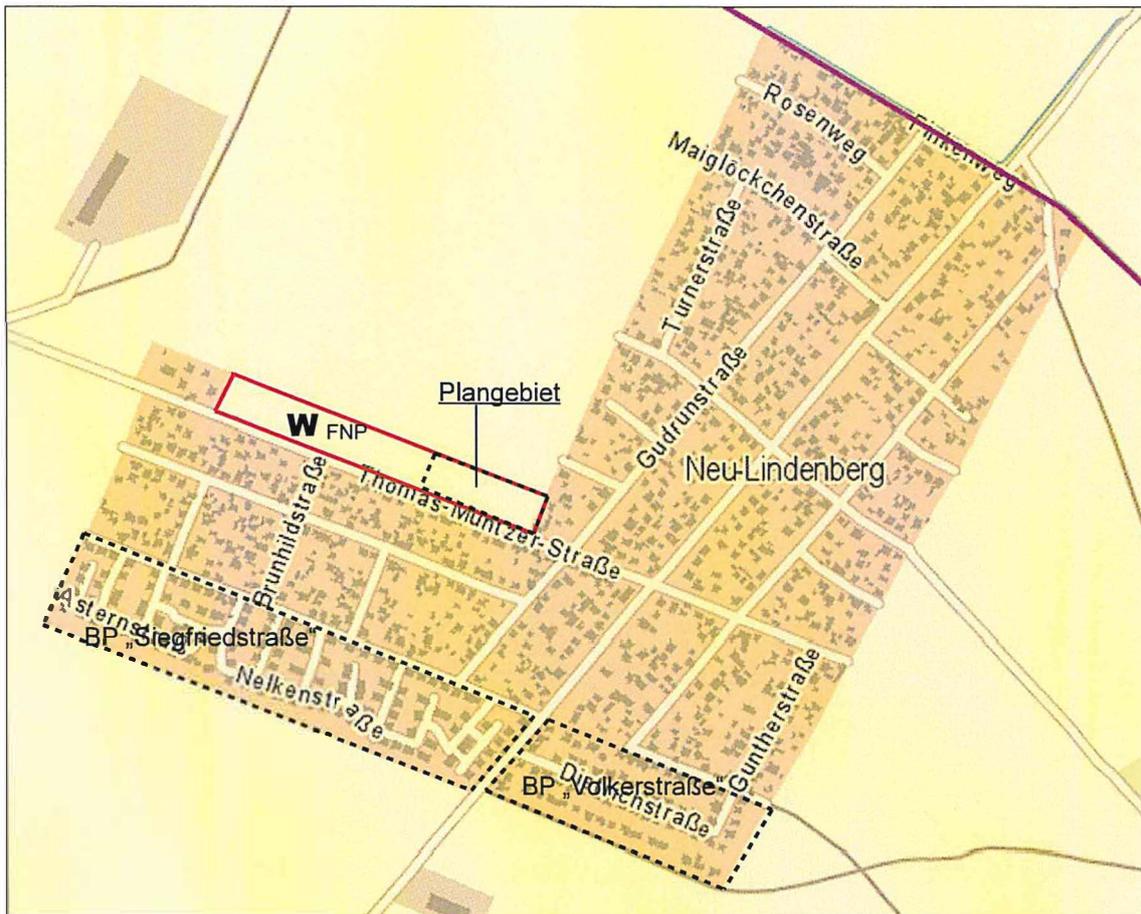
Wie in Pkt. 4.1. bereits beschrieben, expandierte die Siedlungstätigkeit im Ortsteil Lindenberg insbesondere über den historischen Dorfkern hinaus in den Siedlungsbereichen Neu Lindenberg und Klarahöh. Auf der Grundlage großflächiger Bebauungspläne entstanden Eigenheimgebiete, die besonders den Zuzug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

Die Siedlung Neu Lindenberg, die in den 1930er Jahren durch Besiedlung der sich hier kreuzenden Straßen (Birkholzer Allee und Thomas-Müntzer-Straße) entstand, wurde nach 1990 im Süden durch die Eigenheimbebauung in den BP-Gebieten „Volkerstraße“ und Siegfriedstraße“ erweitert.

Insbesondere für die älteren nördlichen Siedlungsteile ist eine planmäßig angelegte Quartierstruktur (Straßenquadranten) typisch. An allen Siedlungsstraßen wurde beidseitig angebaut; an der Nordseite der westlichen Thomas-Müntzer-Straße ist die Siedlungsbebauung zwischen den Wohngrundstücken Nr. 42 (im Osten) und Nr. 67 (im Westen) unterbrochen.

Neu Lindenberg trägt den Charakter einer reinen Wohnsiedlung.

Abb. 4 : Siedlung Neu Lindenberg - Entwicklung der Wohnbauflächen (unmaßstäblich)



#### 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. Das Autobahn-Dreieck Barnim liegt ca. 1 km direkt nördlich Neu Lindenberg.

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 direkt an der Thomas-Müntzer-Straße, über die der Dorfkern Lindenberg nach ca. 1 km erreicht wird. Über die Birkholzer Allee und Lindenerger Straße erfolgt die verkehrliche Anbindung an den Ortsteil Ahrensfelde. Direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Bushaltestelle.

#### 4.4 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in der Thomas-Müntzer-Straße an.

#### 4.5 Denkmalschutz

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

#### 4.6 Naturraum - Freiflächen

Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Die Grenze zur Thomas-Müntzer-Straße bildet eine Baumreihe aus Linden. Die Darstellung erfolgt nachrichtlich gemäß Baumkataster der Gemeinde Ahrensfelde.

Siehe Anlage - Umweltbeitrag / Abb. 3 : Biotoptypen - Bestand

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Intensivackerflächen im Norden und Westen, eine durchgrünte Einzelhausbebauung im Osten sowie ein ca. 1,5 m breiter Ackersaum mit insgesamt 9 Linden im Jung- und Reifestadium parallel zur Thomas-Müntzer-Straße im Süden.

### 5. Städtebauliche Planung

#### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ergänzt durch Weiterführung der vorhandenen Eigenheimbebauung die Siedlungsfläche von Neu Lindenberg im westlichen Teil der Thomas-Müntzer-Straße nördlich des öffentlichen Straßenraumes.

Die Bebauung erfolgt in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern in 2 parallel zur Thomas-Müntzer-Straße ausgerichteten Baureihen und mit maximal 2 Vollgeschossen. Diese Nutzungsparameter entsprechen weitgehend der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen gewachsenen Siedlungsteilen. Eine Bebauung in 2 Baureihen ist innerhalb der benachbarten Bestandsbebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Bei gleichmäßiger Parzellierung werden 20 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von etwa 580 bis 590 m<sup>2</sup> entstehen.

Als Sicht- und Windschutz für die Wohngrundstücke sowie zur Eingrünung des neu definierten nördlichen Siedlungsrandes im Übergang zu den angrenzenden freien Ackerfluren wird an der gesamten nördlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzpflanzung mit einer Basisbreite von 3m vorgenommen. An der westlichen Plangebietsgrenze wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, da das Plangebiet nur eine Teilfläche der zu entwickelnden potenziellen Wohnbaufläche (Darstellung im Flächennutzungsplan) zwischen den vorhandenen Siedlungsteilen einnimmt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die siedlungstypische beidseitige Bebauung der planmäßig angelegten Siedlungsstraßen fortgeführt.

## 5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird von der südlich über die gesamte Ost-West-Ausdehnung des Plangebiets anliegenden Thomas-Müntzer-Straße erschlossen.

Die Erschließung von Baugrundstücken, die nicht direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche der Thomas-Müntzer-Straße anliegen (2. Baureihe), erfolgt über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die grundbuchrechtlich zu sichern sind. Dabei werden die Grundstückszufahrten für die 2. Baureihe mit den Grundstückseinfahrten der 1. Baureihe so kombiniert, dass über maximal 5 Einfahrtbereiche an der Thomas-Müntzer-Straße die verkehrliche Erschließung aller Baugrundstücke im Plangebiet abgesichert werden kann. Weniger Einfahrtbereiche wirken sich positiv auf die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs aus. Die vorhandene Bushaltestelle wird zur Freihaltung der Einfahrten im Bedarfsfall um wenige Meter verlegt werden.

## 5.3 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in der angrenzenden Thomas-Müntzer-Straße in ausreichender Dimensionierung an. Ein ergänzender Ausbau der äußeren Erschließung des Plangebietes ist nicht erforderlich.

## 5.4 Immissionsschutz

Die Entfernung des Plangebietes zum Autobahn-Dreieck Barnim sowie zum Windeignungsgebiet WEG Lindenberg beträgt jeweils ca. 1.200 - 1.400 m. Daraus ergeben sich keine 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 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO 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 Geschoßflächenzahl - GFZ - festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen

**2.2. Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Satz 3. und 4. BauNVO):**

Im WA sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**2.3. Die Flächen mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA1 (Zufahrten zu WA2) sind nicht auf die Grundflächenzahl -GRZ- anzurechnen.****Begründung:**

Die Grundflächenzahlen GRZ 0,27 im WA1 bzw. GRZ 0,25 im WA2 entsprechen in etwa der durchschnittlichen Bebauungsdichte im Siedlungsbereich. Da zur zweckentsprechenden Nutzung der Wohngrundstücke im WA2 die Sicherung der Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig ist, gehen die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über die allgemeine Nutzung im WA1 hinaus, daher ist die Nichtanrechnung dieser (Erschließungs-)Flächen auf die GRZ begründet. Aus der daraus resultierenden kleineren Grundstücksfläche im WA1 gegenüber WA2 folgt die etwas höhere GRZ 0,27 im WA1. Die 2-Geschossigkeit ist typisch für den Siedlungsraum.

**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 mit untergeordneten Bauteilen gem. § 6 Abs. 7 BbgBO um bis zu 1,5 m 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 haben zu den nördlichen und südlichen Grenzen des Plangebietes jeweils einen Abstand von 5m; der Abstand an der nördlichen Plangebietsgrenze (Übergang zur freien Feldflur) resultiert aus der - der Hauptnutzung untergeordneten - Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindungen; der Abstand im Süden (zur Thomas-Müntzer-Straße) korrespondiert mit der Festsetzung Nr. 4.2. „Nebenanlagen“ und Nr. 5 „Stellplätze“, so müssen die Aufstellflächen für PKW vor Garagen oder Carports vollständig auf den privaten Grundstücksflächen liegen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen haben einen Mindestabstand von 3m (§ 6 Abs. 4 BbgBO) zur westlichen und östlichen Plangebietsgrenze; abweichend davon ist im Bereich der direkt östlich an das WA1 angrenzenden Bestandsbebauung (Grenzbebauung) der Abstand zwischen Baugrenze und Plangebietsgrenze 6m (2x Mindestabstand, Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken).

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht dem städtebaulichen Konzept, das eine Ergänzung der siedlungstypischen Eigenheimbebauung vorsieht. Durch das Zulassen geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wird die individuelle Fassadengliederung der Gebäude unterstützt.

**4. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 81 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. Nebenanlagen:**

Im WA1 sind Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Thomas-Müntzer-Straße) und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

**Begründung:**

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

Der Ausschluss der Errichtung von Garagen und sonstigen Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichert einerseits einen ausreichenden Abstand baulicher Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche und verhindert andererseits, dass die Straßenansichten durch Nebenanlagen dominiert werden.

**5. Stellplätze**

Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen. Aufstellflächen für PKW vor Garagen bzw. Carports müssen vollständig auf den privaten Baugrundstücken liegen.

**Begründung:**

Bezug Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde.

Die Festsetzung zu Aufstellflächen auf den privaten Baugrundstücken korrespondiert mit der Festsetzung Nr. 4.2. „Nebenanlagen“ und verhindert eine Behinderung des fließenden Verkehrs.

**6. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 21 BauGB)****6.1. Einfahrtbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB):**

Im WA1 sind Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereiche zulässig. Innerhalb der festgesetzten Einfahrtbereiche sind die Zufahrten benachbarter Baugrundstücke im WA1 mit den Zufahrten zu Baugrundstücken im WA2 (Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) zu kombinieren.

**6.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V.m. § 5 BbgBO):**

Die Erschließung der Baugrundstücke hat über mindestens 3,50m breite Flächen (Zufahrten) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend Planzeichnung zu erfolgen. Die Zufahrten zum WA2 bzw. die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche ist jederzeit offen und zugänglich (insbesondere für Feuerwehr und Rettungsdienste) zu halten.

**Begründung:**

Die Festsetzungen entsprechen dem städtebaulichen Konzept (Kap. 5.1) einer Bebauung in 2 Baureihen. Die Konzentration und Kombination der einzelnen Ein- und Zufahrten zu den Wohngrundstücken ist flächensparend und verhindert unnötige Eingriffe in den straßenbegleitenden Baumbestand. Da Gebäudeteile der 2. Baureihe (WA2) eventuell weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein könnten, ist eine Mindestbreite der geradlinigen Zufahrt von 3,50m und die uneingeschränkte Befahrbarkeit planungsrechtlich zu sichern.

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

7.1. Alle nicht überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen sind als private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB anzulegen und zu unterhalten.

7.2. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind naturnahe Gehölzpflanzungen aus standortgerechten und heimischen Arten vorzunehmen. Für die Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen aus der Pflanzenliste des Umweltbeitrages zu verwenden (Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes auf der Basis des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von

Gehölzen in der freien Natur vom 18.09.2013, MUGV&MIL 2013).

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

Begründung:

Die Festsetzungen dienen dem Schutz der natürlichen Bodenfunktionen, der besseren Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum und der Aufwertung des Wohnumfeldes durch Wind- und Sichtschutz.

#### 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.

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.

## 7. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz

Flächenbilanz	Größe m <sup>2</sup>	GRZ	GFZ	Versiegelung		
				GRZ m <sup>2</sup> § 19 (2) BauNVO	zzgl. § 19 (4) BauNVO	Gesamt m <sup>2</sup>
Planstand 07/2015						
<b>Fläche des Plangebietes gesamt</b>	<b>11676</b>					
<b>Allgemeine Wohngebiete gesamt</b> davon	<b>11676</b>					
<b>WA1 ges.</b> davon	<b>5832</b>		0,6			
- Fläche anrechenbar auf GRZ	5307	0,27		1253	712	2137
- Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten	555					
<b>WA2 ges.</b> davon	<b>5844</b>	0,25	0,5	1461	730	2191
- Flächen mit Pflanzbindungen	585					
Flächen mit Pflanzbindungen gesamt	585					
Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesamt	555			( x 0,75 ) anteilige Versiegelung		416
Zulässige Versiegelung gemäß § 19 (2) BauNVO:				<b>2886</b>		
Zulässige Versiegelung gesamt:						4744

Berechnung der zulässigen Versiegelung gemäß Grundflächenzahl -GRZ- im WA1 abzüglich der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Zufahrten zum WA2) gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3. .

## 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 u. Landschaftspflege

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

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

Die Ergänzung und Abrundung einer vorhandenen Siedlungsfläche unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur 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 Umweltbeitrag

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Kommune) ist nicht anzuwenden.

Mit 2.886 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt diese weit unter dem Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche, der im § 13 a Abs. 1 Punkt 1. BauGB genannt wird.

Zur Ermittlung der durch die Planung berührten Umweltbelange ist ein Umweltbeitrag (keine Umweltprüfung bei Planverfahren gemäß § 13a BauGB) erarbeitet worden, der dieser Begründung als **Anlage** beiliegt.

Die Inhalte des vorliegenden **Umweltbeitrags** werden in den § 1 Abs.6 Pkt. 7 i.V.m § 1a des BauGB vorgegeben. Folgende Belange des Umweltschutzes werden dargestellt und bewertet:

Analyse und Darstellung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Analyse und Darstellung, soweit vorhanden, über Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Analyse und Darstellung der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter

Analyse der relevanten Darstellungen von Landschaftsplänen.

Zur Einordnung der voraussichtlichen Umweltauswirkung, die bei der Durchführung der Planung zu erwarten sind, erfolgte eine Konfliktanalyse unter folgenden Aspekten:

Analyse der beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes und deren möglichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege;

Darstellung der sich möglicherweise daraus ergebenden erheblichen Umweltauswirkungen;

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 hohen Wertigkeiten vorliegen. Das Grundwasser gilt aufgrund hoher Grundwasserflurabstände als geschützt. Die Zuordnung zum Freilandklimatop ist für die Kaltluftproduktion von Bedeutung, jedoch aufgrund der Flächengröße und der umliegenden Ackerflächen vernachlässigbar.

Die Baumreihe zwischen B-Plangebiet und Thomas-Müntzer-Straße ist während der Baumaßnahmen zu schützen und zu erhalten. Unvermeidbare Baumverluste sind gemäß Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) auszugleichen.

Die nachrichtlichen Hinweise auf die BarBaumSchV und die Bauzeitenregelung (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme) sind bei der Umsetzung (Bauphase) des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

In der Zusammenfassung kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen führen und keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 BNatSchG zu erwarten sein werden.

## 9. Kosten der Planung

Der Eigentümer der Plangebietsflächen hat bereits vorab erklärt, die Kosten der Planung zu übernehmen. Planungsfolgekosten für die Gemeinde Ahrensfelde entstehen nicht.

## 10. Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Aktivierung von Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung. Die nördliche Siedlungskante der Siedlung Neu Lindenberg wird ergänzt.

Die Festsetzungen und Inhalte des Bebauungsplanes „Thomas-Müntzer-Straße“ fügen sich in die allgemeinen Planungs- und Entwicklungsziele der Gemeinde Ahrensfelde ein.

Mit diesem Bebauungsplan wird dem raumordnerischen Prinzip entsprochen, die Siedlungsflächen von Innen nach Außen zu entwickeln.

Eine vollständig erschlossene Fläche im Siedlungsbereich wird für eine Bebauung mit Eigenheimen nutzbar gemacht. Es erfolgt eine bessere Auslastung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde.

## 11. Verfahren

### 11.1. Art des Verfahrens

Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Seit der Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Im Ergebnis der Planung wird die zulässige Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, für die gemäß UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Pkt. 1. gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 entsprechend, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und der Öffentlichkeit abgesehen werden. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern kann.

### 11.2. Verfahrensablauf

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 21.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde am 13.10.2015 (Ausgabe Nr. 10/2015) bekanntgemacht.

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

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB vom 20.10.2015 bis 03.11.2015 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 13.11.2015 unter der Reg.-Nr. GL5-1031/2015 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages erfolgte eine Beteiligung zum BP-Entwurf mit Schreiben vom 15.12.2015.

## 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 16.11.2015 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 August 2015) bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B sowie der Begründung hat in der Zeit vom 22.12.2015 bis einschließlich 22.01.2016 stattgefunden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Anschreiben vom 15.12.2015 an der Planung beteiligt und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

## ABWÄGUNG gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

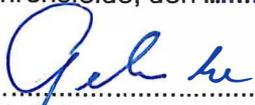
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ~~21.03.16~~ <sup>24.03.16</sup> die vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegen- und untereinander abgewogen. Es ergaben sich keine planändernden Sachverhalte. Das Ergebnis der Prüfung wurde mitgeteilt.

## BESCHLUSS / BILLIGUNG

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ~~24.03.2016~~ <sup>24.03.2016</sup> den Bebauungsplan der Innenentwicklung „Neu Lindenberg/Thomas-Müntzer-Straße“, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den textlichen Festsetzungen - Teil B - in der Planfassung vom Februar 2016, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ahrensfelde, den 24.03.2016

  
.....  
W. Gehrke  
Bürgermeister

Kartengrundlage : Vermessungsbüro Thomas Gebbert ÖbV, Panketal  
Vermessungsplan 07/2015

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)