

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG gemäß §6a Abs. 1 BauGB

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde, Bereich „Nahversorgung Blumberg“

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes

Ziel der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums auf einer ca. 2,3 ha großen Fläche im Ortsteil Blumberg vorzubereiten. Die beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungszentrums widerspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde, der am geplanten Standort eine Fläche für die Landwirtschaft darstellte. Aus diesem Grunde wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgung“ durchgeführt wurde.

Das Gebiet wird als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Dessen Kern bilden ein großflächiger Lebensmittelmarkt sowie ein Drogeriemarkt, für die im östlichen Teil des Gebietes ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dargestellt wird. Im westlichen Teil wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, in dem sich kleinere Einzelhandelsbetriebe, ergänzende Dienstleistungsangebote, öffentlichen Einrichtungen, Praxen sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Der geplante Standort ist durch die Nähe zum Regionalbahnhof Blumberg sowie die unmittelbare Lage am Kreuzungsbereich Freienwalder Chaussee (B158) / Eisenauer Straße (L31) / Berliner Straße verkehrlich sehr gut erschlossen. Der Landesbetrieb für Straßenwesen plant, den Kreuzungsbereich als Kreisverkehr umzubauen. Hierfür wird ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Aufgrund der guten Verkehrsanbindung sowie der städtebaulich in den Siedlungszusammenhang integrierbaren Lage ist der Bereich in besonderer Weise für die Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen geeignet. Der Ahrensfelder Ortsteil Blumberg verfügt gegenwärtig über keine fußläufig erreichbaren Versorgungseinrichtungen. Es ist daher Ziel, am Standort ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, das auch vor dem Hintergrund der zukünftig zu erwartenden Bevölkerungszuwächse die wohnortnahe Grundversorgung von Blumberg sichert.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wurde bisher in verschiedener Weise landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Teil besteht die eingefriedete Lagerfläche eines Landwirtschaftsbetriebes mit zwei mobilen Hallen. Im Rest des Gebietes wird Ackergras angebaut, und es besteht eine ca. 1.000 m² große Weihnachtsbaumkultur. Weitere Baum- und Gehölzbestände sind vor allem am westlichen Rand der Lagerfläche sowie an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhanden.

Mit der Errichtung von Gebäuden sowie von Stellplatz- und Erschließungsanlagen ist eine umfangreiche Neuversiegelung des Bodens verbunden. Möglichkeiten zum Ausgleich dieses Eingriffs durch Aufwertung von Bodenfunktionen sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht gegeben. Es werden daher in ausreichendem Umfang Kosten für Maßnahmen der Fließgewässerrenaturierung von Abschnitten der Panke und Wuhle aus dem Flächenpool des Landkreis Barnim übernommen. Die Bodeneingriffe werden dadurch weitgehend kompensiert.

Weiterhin kommt es durch die Überbauung von Vegetationsflächen sowie der vorhabenbedingten Rodung von Gehölzen zu einem Eingriff in Flächenbiotope und geschützte Einzelbäume sowie zu erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Zudem können Versiegelungen bisher offener Vegetationsflächen zu einer Beeinträchtigung des Lokalklimas in Form einer Aufwärmung führen. Die sich aus diesen Eingriffen ergebenden Auswirkungen werden neben der o.g. Gewässerrenaturierung durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen innerhalb des Änderungsgebietes gemindert bzw. weitgehend ausgeglichen. Der genaue Umfang der Pflanzungen wird im Bebauungsplan „Nahversorgung geregelt.

Da eine nutzbare Regenwasserkanalisation im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden ist, wird das Regenwasser über oberflächliche Mulden versickert. Beeinträchtigungen des Grundwassers (Reduzierung der Grundwasserneubildung infolge von Versiegelungen) werden dadurch weitgehend vermieden bzw. gemindert. Zudem wird durch die mit der Versickerung verbundene Verdunstung auch eine Verbesserung des Micro-Klimas erzielt.

Im Plangebiet wurden artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln und Zauneidechsen nachgewiesen. Um eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden, sind zum einen Nistkästen für Vögel an dem im Gebiet erhalten bleibenden Bäumen bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft anzubringen. Zum anderen wird ca. 2 km nördlich des Plangebietes auf einem Teil des Flurstücks 119, Flur 1 Gemarkung Blumberg ein rund 2.500 m² großer Ersatzlebensraum für Zauneidechsen hergestellt. In diesen sind vor Beginn der Beräumung des Baufeldes die vorkommenden Reptilien umzusiedeln.

Mit Blick auf die menschliche Gesundheit wurden die zu erwartenden Immissionsauswirkungen des Vorhabens gutachterlich untersucht. Im Ergebnis unterschreitet der Gewerbelärm, der durch die beiden Märkte sowie die im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen verursacht wird, an der umliegenden Wohnbebauung die Richtwerte der TA Lärm, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.

Auf das Plangebiet selbst wirken die Verkehrslärmimmissionen der B158 der L 31 sowie der nördlich verlaufenden Bahntrasse Ahrensfelde-Werneuchen ein. Aus diesem Grunde wurde von der ursprünglich im westlichen Gebietsteil geplanten Entwicklung eines Mischgebietes, in dem auch Wohnungen zulässig wären, abgesehen. Für den Schutz der verbleibenden zulässigen Nutzungen wie Gewerbe, öffentliche Einrichtungen, etc. werden im Bebauungsplan „Nahversorgung“ geeignete Festsetzungen getroffen.

Zusammenfassend verbleiben mit der Planung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die wesentlichen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

Ziele der Raumordnung

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) – hat zu Beginn des Verfahrens mitgeteilt, dass die Planung gegen das Ziel 2.12 des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) verstoßen würde. Danach ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Orte u.a. nur dann zulässig, wenn sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Zudem würde die Planung auch im Widerspruch zu Ziel 2.14 in Verbindung mit Begründung zu Ziel 2.6 LEP HR stehen, wonach einer Agglomeration nicht-großflächiger sowie kombinierter großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe im räumlichen Zusammenhang außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches entgegengewirkt werden soll.

Die Planungsabsicht sei nur dann mit den Zielen Z 2.12 und Z 2.14 LEP HR vereinbar ist, wenn die Gemeinde den Standort als einen Versorgungsstandort im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches bestimmen würde. Dieses soll im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erfolgen.

Um den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung genannten Anforderungen Rechnung zu tragen, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt, dass am 21.02.2022 von der Gemeindevertretung Ahrensfelde beschlossen wurde. Darin wird das in Blumberg geplante Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich in die Zentrenstruktur der Gemeinde Ahrensfelde eingeordnet. Auf dieser Grundlage erfolgte im Rahmen des Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplanes die Darstellung des Plangebietes als zentraler Versorgungsbereich.

Mit Schreiben vom 27.02.2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planungsabsicht nunmehr an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Untersuchung/Eingrenzung des Einzelhandels im eingeschränkten Gewerbegebiet

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin wurde gefordert, die Auswirkungen der im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe zu untersuchen bzw. auszuschließen.

Es sei zu bedenken, dass in dem Gewerbegebiet mehrere Einzelhandelseinrichtungen entstehen können, deren Verkaufsflächen jeweils knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle liegen können und von denen in der Summe bzw. auch im Zusammenspiel mit den geplanten Nahversorgungsmärkten negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Es sei nicht auszuschließen, dass Kundschaft aus weiter entfernten Siedlungsgebieten angezogen wird, und dass durch Umsatzumverteilung eine Gefährdung umliegender zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung in anderen Siedlungsbereichen bewirkt werden kann.

Die Anregung wurde nicht berücksichtigt.

Mit der Darstellung bzw. Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan wird unter anderem das Ziel verfolgt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben planungsrechtlich zu sichern. Dadurch soll die Einzelhandelsstruktur, die maßgeblich durch den im Sondergebiet geplanten Lebensmittelmarkt und den Drogeriemarkt bestimmt wird, durch kleinteilige Angebote ergänzt werden. Dem angeregten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird daher nicht gefolgt.

Dem Spektrum der möglichen Einzelhandelsbetriebe wird vor allem durch die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO Grenzen gesetzt. Danach sind Einzelhandelsbetriebe, von denen Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden ausgehen können, ausschließlich in für sie festgesetzten Sondergebieten und in Kerngebieten zulässig, nicht jedoch in dem hier geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet. Insofern wurde davon abgesehen, die Auswirkungen von Handelsbetrieben näher zu untersuchen und zu bewerten, die in dem geplanten Baugebiet gar nicht zulässig sind.

Um die Beschränkungen, die sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO für die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergeben, klarzustellen, wurde im Bebauungsplan die textliche Festsetzung 1.2 dahingehend ergänzt, dass die das Wohnen nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sind, sofern sich nicht nur unwesentlich auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde und in anderen Gemeinden, auf den Naturhaushalt und auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Immissionsschutz

Im Vorentwurf Änderung des Flächennutzungsplanes vom Juli 2021 war im westlichen Teil des Plangebietes ursprünglich ein Mischgebiet dargestellt.

Bei der frühzeitigen Beteiligung äußerte das Landesamt für Umwelt immissionsschutzrechtliche Bedenken, da innerhalb des Mischgebietes schutzwürdige Nutzungen in einem durch Verkehrslärm stark vorbelasteten Bereich entwickelt werden, und den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht entsprochen wird.

Den vorgetragenen Bedenken wurde Rechnung getragen. Aufgrund der hohen Immissionsbelastung durch den Straßen- und Schienenverkehr wurde von schutzbedürftigen Wohnnutzungen abgesehen. Anstelle des Mischgebietes wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt, in dem Wohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen nicht zulässig sind.

Niederschlagswasser

Seitens der unteren Wasserbehörde wurde darauf verwiesen, dass es ist notwendig sei, Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung (Regenrückhaltung) in einem ausreichenden Maße zu berücksichtigen. Dabei sei auch zu beachten, dass hoch anstehende bindige Bodenschichten eine Versickerung von Niederschlagswasser erschweren.

Im weiteren Verfahren wurde ein Entwässerungskonzept angefertigt, in dem mit Hilfe einer hydrologischen Berechnung die erforderlichen Größen technisch und rechtlich möglicher Regenentwässerungsanlagen ermittelt wurden. Im Ergebnis soll das Niederschlagswasser über flache Mulden innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden.

Um ausreichende Freiflächen für die Herstellung der Versickerungsmulden zu sichern, wurde das ursprünglich im Nordosten des Sondergebietes geplante Ersatzhabitat für Zauneidechsen auf eine ca. 2 km nordöstlich des Plangebietes befindliche Fläche verlagert. Zudem wurde im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,75 begrenzt.

4. Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Mit der Verwirklichung der Planung soll die bereits seit langem bestehende Nahversorgungslücke in Blumberg geschlossen und vor dem Hintergrund zu erwartender Einwohnerzuwächse, die Grundversorgung im Ortsteil auch langfristig gesichert werden.

Innerhalb des Ortskerns sind keine alternativen Flächenpotenziale für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums gegeben. Der vorgesehene Standort kann gut in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden, und weist somit eine hohe Eignung für die geplante Versorgungsfunktion auf. Dies ergibt sich insbesondere durch

- die an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Blumberg anschließende zentrale Lage,
- die fußläufige Erreichbarkeit (10-min-Gehzone) aus nahezu dem gesamten Kernort,
- die sehr gute verkehrliche Erschließung durch die B158 und die L31 sowie
- die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Blumberg und der auch dort gelegenen Bushaltestelle (200 m westlich).

Im Ergebnis einer Auswirkungsanalyse führt die geplante Errichtung eines Lebensmittelmarktes sowie eines Drogeriemarktes nicht zu einer Gefährdung für die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.

Durch das geplante Nahversorgungszentrum werden aufgrund der gegebenen Entfernung auch keine störende Immissionsauswirkungen an den Wohnnutzungen in der Umgebung verursacht.

Zudem werden innerhalb des Plangebietes trotz der hohen Verkehrsbelastung keine Immissionskonflikte hervorgerufen, da von der ursprünglichen Entwicklung eines Mischgebietes abgesehen wurde und stattdessen nur noch weniger stöempfindliche Nutzungen wie Gewerbebetriebe und öffentliche Einrichtungen zulässig sind.

Durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe in Natur- und Landschaft kompensiert werden. Hiervon wesentlich abweichende und aus Sicht der Umweltprüfung günstigere Ausgestaltungen der Planung sind nicht erkennbar.

Da anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht zur Verfügung stehen bzw. planerische Konflikte hervorrufen würden, wird der Standort des Plangebietes für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums gewählt.