

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist dem Bebauungsplan „... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd“ wurde von der Gemeindevertretung Ahrensfelde am 18.01.2016 gefasst. Gemäß Aufstellungsbeschluss wurde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zunächst als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) eröffnet.

In der „Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Landesplanung“ vom 24.02.2016 bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde die Übereinstimmung der Planungsabsicht der Gemeinde mit den Zielen der Raumordnung. Insbesondere wird festgestellt, dass es sich aus raumordnerischer Sicht bei der Planung um einen Fall der Innenentwicklung handelt; die Fläche ist damit nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen.

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

Warum wurde der Bebauungsplan aufgestellt?

Gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ist ein Bauleitplan in eigener Verantwortung aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde entwickelt; er entspricht somit dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die Plangebietsflächen überdecken im Wesentlichen landwirtschaftliche Konversionsflächen einer ehemaligen Schweinemastanlage. Bereits der (Teil-) Flächennutzungsplan des Ortsteils Lindenberg sah hier die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor.

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.

Mit dem demografischen Wandel steigt auch die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die brachliegende Konversionsfläche der ehemaligen Schweinemastanlage bietet in der zentralen Ortslage von Lindenberg Entwicklungspotenzial insbesondere für den Mietwohnungsbau in niedriggeschossiger Bauweise.

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

Neben der Reaktivierung brachliegender innerörtlicher Bauflächen durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Wohnbebauung in Form von kleinen maximal 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern ist die planungsrechtliche Sicherung von Freiflächen zur Eingrünung des Siedlungsrandes ein weiteres Planungsziel.

Wie wurden die Umweltbelange im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gemäß § 1 Abs. 6 Pkt. 7. BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere *„die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ...“* zu berücksichtigen.

Mit der Überplanung und baulichen Wiedernutzbarmachung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang wird der „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ...“

Bereits dem Bebauungsplanentwurf mit Planstand 09/2016 (gemäß § 13a BauGB als BP der Innenentwicklung) lag ein Umwelt- und Artenschutzbeitrag bei. Damit wurde der naturräumlichen Situation im Plangebiet Rechnung getragen, die nach Abriss der ehemaligen Schweinemastanlage (Abriss und Entsiegelung ca. 35.000 m²) entstanden war.

Die im Umweltbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE)

- Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen ...
- Anlage und Sicherung eines halboffenen Freiraumes ...
- Anlage von Pufferzonen um die Kleingewässer und Optimierung der Uferbereiche ...

wurden als Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen. Die Gesamtgröße der SPE-Flächen beträgt ca. 1,4 ha. Die SPE-Fläche verbindet die geschützten Kleingewässer an der westlichen bzw. östlichen Plangebietsgrenze. Die darüber hinaus festgesetzten Maßnahmen sind geeignet, nachhaltig die Habitate für die angetroffenen geschützten Arten zu sichern und zu entwickeln.

Zusätzlich zu diesen öffentlichen Freiflächen wurden private Grünflächen als nicht überbaubares Gartenland mit einer Gesamtgröße von ca. 3.900 m² festgesetzt.

Insgesamt nehmen die Freiflächen, die der Eingrünung des Siedlungsrandes und der verbesserten Einbindung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum dienen, etwa 25% der gesamten Plangebietsflächen ein.

Ergänzende Festsetzungen zur Erhaltung von Bepflanzungen (Gehölzstreifen am westlichen Plangebietsrand) und mit Bindungen für Anpflanzungen (Heckenpflanzung an der Grenze zur KITA) erfolgten innerhalb der Baugebiete.

Da sich das Plangebiet in zentraler gewachsener Siedlungslage befindet, waren die möglichen Auswirkungen von Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm auf die schutzbedürftige Wohnbebauung zu berücksichtigen. Im Ergebnis gutachterlicher Untersuchungen zur Geräuschsituation im Plangebiet wurde unter dem Aspekt des vorsorgenden Immissionsschutzes an der südlichen Plangebietsgrenze (zum Gewerbe-/Logistikstandort hin) eine „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.d. BImSchG (Lärmschutzanlage) festgesetzt.

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.

Nach der Umstellung des Bebauungsplanverfahrens, vom beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zum Regelverfahren gemäß § 8 ff BauGB, wurde zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein „SCOPING“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Nachfolgend erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließlich Umweltprüfung (gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Ergebnisse der im Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung insbesondere der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Dazu wurden die bereits im Bebauungsplanentwurf vom September 2016 enthaltenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) als Ausgleichsmaßnahmen präzisiert und durch die Festsetzung von zusätzlichen Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen (Gartenland) ergänzt. Darüber hinaus wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (A+E), die nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können, außerhalb des Plangebietes, jedoch innerhalb des Naturraumes „Barnim und Lebus“ nachrichtlich festgesetzt. Die Durchführung der Maßnahmen wurde in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes beinhalten

- Extensivierung von intensiv bewirtschafteten Ackerflächen; Umwandlung von Intensivacker zu Extensivgrünland und die Umwandlung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland

sowie

- die Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen in Verbindung mit der Extensivierung von Intensivacker und Intensivgrünland.

Aufgrund des fehlenden konkreten bodenrechtlichen Bezuges planungsrechtlich nicht festsetzbare Maßnahmen zum Artenschutz wie Bauzeitenregelungen, temporäre Schutzanlagen und sonstige Maßnahmen zum Artenschutz wurden als nachrichtliche Hinweise in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und der zusätzlichen artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) vermieden.

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.

Wie wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt?

Gesetzliche Grundlagen:

- § 1 Abs. 7 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.“
- § 2 Abs. 3 BauGB
„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten.“
- § 3 BauGB „Beteiligung der Öffentlichkeit“
- § 4 BauGB „Beteiligung der Behörden“
- § 4a Abs. 3 BauGB
„Erneute Beteiligungsverfahren nach Planänderung“

A) Grundlagen der Abwägung - Abwägungsmaterial

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde hatte in ihrer Sitzung vom 19.09.2016 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes „Lindenberg Süd“ in der Fassung vom 19.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich eines Umwelt- und Artenschutzbeitrages, fand in der Zeit vom 18.10.2016 bis 18.11.2016 statt.
Es wurden 6 Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.
Eine weitere Stellungnahme ging anonym ein.
Eine Stellungnahme mit 8 Unterzeichnern (als „Petition“) war bereits am 01.06.2016 abgegeben worden.
- Mit Anschreiben vom 30.09.2016 wurden insgesamt 38 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan aufgefordert.
Eingegangen sind insgesamt 33 Stellungnahmen; 16 TÖB erklärten, nicht von der Planung berührt zu sein; 14 TÖB gaben an, keine Einwände bzw. keine Bedenken zu haben.
3 Stellungnahmen (LK Barnim, LUA, BUND) enthielten abwägungsrelevante Einwendungen und Hinweise.
- 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.
- **SCOPING:**
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, mit Anschreiben vom 23.11.2016 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2a Abs. 4 BauGB (**Scoping**) aufgefordert (Planstand 19.09./21.11.2016).

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:

- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (Planstand 22.12.2016) , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung einschließlich des Umweltberichtes, hat in der Zeit vom 01.02.2017 bis 01.03.2017 stattgefunden.
Es wurden 2 Stellungnahmen von Bürgern/Öffentlichkeit abgegeben.
- Mit Anschreiben vom 31.01.2017 wurden insgesamt 22 von der Planung berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht (Planstand 22.12.2016) aufgefordert.
Eingegangen sind insgesamt 12 Stellungnahmen (IHK 2x); 8 TÖB gaben an, keine Einwände bzw. keine Bedenken zu haben.
4 Stellungnahmen (LK Barnim, LUA, BUND, IHK / 2. SN) enthielten abwägungsrelevante Hinweise und Einwendungen.

Alle eingegangenen Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4a Abs. 3 BauGB sind tabellarisch erfasst ,ausgewertet und in die Abwägung eingestellt worden.

B) Ergebnisse der Abwägung

Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung:

1. Landkreis Barnim (LK Barnim)

Den rechtlich verbindlichen Einwendungen des LK Barnim bezüglich der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren wurde durch Änderung der Art des Verfahrens (Durchführung als „Regelverfahren“ gemäß § 8 ff BauGB) entsprochen;
insbesondere wurden ein Umweltbericht sowie ein Artenschutzrechtlicher Beitrag erarbeitet und die Ergebnisse der Umweltprüfung und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz in den Bebauungsplan übernommen.

Sonstige abwägungsrelevante Hinweise und Einwendungen des LK Barnim:

Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes einschließlich Umweltprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und der Übernahme der Ergebnisse als Festsetzungen in den B-Plan wurde den wesentlichen Hinweisen und Einwendungen der UNB entsprochen.

Weitere planungsrechtlich nicht festsetzbare Inhalte der Hinweise wurden überwiegend nachrichtlich übernommen bzw in die Begründung eingearbeitet.
(siehe auch vorstehend „Berücksichtigung der Umweltbelange“)

Untere Wasserbehörde (UWB)

Den Hinweisen zur hydrogeologischen Situation und der Empfehlung zur Schaffung natürlicher Rückhalteräume für Oberflächenwasser wurde in Verbindung mit der Festsetzung von Retentions- und Pufferräumen um die Kleingewässer und die Erhaltungsbindung für den Gehölzgürtel an der westlichen Plangebietsgrenze entsprochen.

Außerhalb des Plangebietes wird das Wasserrückhaltevermögen der Lindenberger Dorfteiche durch deren Sanierung erhöht.

Untere Denkmalschutzbehörde (UDB)

Es erfolgte die nachrichtliche Markierung (Übernahme) der dem Bodendenkmal (Dorfkern) zuzurechnenden Teilflächen des Plangebietes.

Fachbereich Bauleitplanung

Es erfolgten redaktionelle Klarstellungen zu einzelnen Formulierungen in den textlichen Festsetzungen, ohne deren Festsetzungsinhalt zu verändern; entsprechend der Hinweise wurde die Begründung präzisiert (Leistungsrechte, Bezug der Festsetzungen zu den Baugebieten).

2. Landesamt für Umwelt (LUA), Abt. Immissionsschutz

Den Hinweisen bezüglich der Berücksichtigung aller im Umfeld vorhandenen gewerblichen Bestandsnutzungen und Betrachtung der Eigenart der näheren Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung der gewerblichen Anlagen wurde gefolgt. Der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Fotodokumentation und Analyse der gewerblichen Nutzung im Umfeld des Plangebietes beigelegt. Zur Ergänzung und Vertiefung der „Schalltechnischen Untersuchung der Geräuschsituation im Plangebiet“ wurde ein zweites Schallschutzgutachten angefertigt, das insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzniveau der gewerblichen Nutzungen klären sollte. Im Ergebnis wurde die festgesetzte Höhe der Lärmschutzanlage von 6 m auf 7 m erhöht; eine Änderung des zu berücksichtigenden Schutzbereiches für rechtmäßig bestehende gewerbliche Anlagen im Umfeld des Plangebietes kann so ausgeschlossen werden. Die Festsetzung zum Immissionsschutz entspricht damit sowohl der Schutzbedürftigkeit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet als auch dem aus dem Bestandsschutz gewerblicher Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigenden Schutzniveau.

3. BUND Brandenburg

Den Hinweisen und Einwendungen wurde mit der Durchführung eines „Regelverfahrens“ gemäß § 8 ff BauGB einschließlich Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gefolgt.

4. Industrie- und Handwerkskammer IHK Ostbrandenburg

Die IHK machte Einwendungen bezüglich möglicher Einschränkungen der gewerblichen Nutzung und Entwicklung des südlich des Plangebietes gelegenen Logistikstandortes infolge der Umsetzung des B-Planes geltend.

Unter Berücksichtigung der Hinweise des Landesumweltamtes wurden die Einwendungen geprüft; es wurde ein zweites Schallschutzgutachten angefertigt, das insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzniveau der gewerblichen Nutzungen klären sollte. Im Ergebnis wurde die festgesetzte Höhe der Lärmschutzanlage von 6 m auf 7 m erhöht; die festgesetzte Fläche für Lärmschutzanlagen wurde vergrößert. Der durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzbereich für rechtmäßig bestehende gewerbliche Anlagen wird durch die Umsetzung des B-Planes nicht verändert.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung:

Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren vorgebrachten Einwendungen, Anregungen und Hinweise bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themen -

a) Einwendungen aufgrund nachbarschaftlicher Betroffenheit

- gegen 3-geschossigen Mietwohnungsbau in direkter Nachbarschaft
- erhöhtes Verkehrsaufkommen insbesondere an den Anschlußpunkten zum bestehenden Verkehrsnetz
- Immissionsbelastungen während der Bauphase

Den Einwendungen wurde in der Abwägung zwischen den vorgetragenen privaten Belangen und dem kommunalen Entwicklungsziel der planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnbaufläche insbesondere für den Mietwohnungsbau nicht gefolgt.

Es gibt kein Privileg auf „unverbaubaren Blick“. Die Inanspruchnahme von Konversionsflächen und bisher nicht genutzter Bauflächen im Siedlungszusammenhang entspricht dem raumordnerischen Grundsatz der Siedlungsentwicklung von Innen nach Außen und dient dem Schutz von Flächen im freien Landschaftsraum.

Durch die Ergänzung des Verkehrsnetzes und die innere Erschließung des Plangebietes werden sich auch die Fußwegebeziehungen zwischen dem Bereich um den Dorfanger und der Karl-Marx-Straße und der KITA und dem Ortsteilzentrum an der Ahrensfelder Straße verbessern. Dies korrespondiert mit den Planungen der Gemeinde zur Verbesserung der Verkehrssituation zwischen Kreuzungsbereich Ahrensfelder Straße - Karl-Marx-Straße - B2“.

Die Frage des Immissionsschutzes während der Bauphase ist nicht Gegenstand von Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung. Hier greifen die gesetzlichen Regelungen des Bundes- und des Landesimmissionsschutzgesetzes und insbesondere die Vorschriften zu „Allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung“ der Brandenburgischen Bauordnung.

b) Einwendungen gegen Aufstellung des B-Planes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Den Einwendungen wurde mit der Durchführung eines „Regelverfahrens“ gemäß § 8 ff BauGB einschließlich Umweltbericht abgeholfen.

c) Bedenken bezüglich möglicher Beeinträchtigungen des gesunden Umfeldes der KITA Lindenzwerge

- Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit infolge erhöhten Verkehrsaufkommens
- erhöhte Lärm- und Schmutzmissionen während und nach der Bauphase
- Forderung nach Baumpflanzungen/Begrünung als Blick- und Lärmschutz

Die Hinweise und Bedenken wurden in der Abwägung zur Kenntnis genommen.

In Verbindung mit dem Bau der Kindereinrichtung im Jahr 2012 wurde die Zufahrt (im Bebauungsplan Planstraße A1) in einer Gesamtbreite von rund 18 m ausgebaut. Einer 6 m breiten Fahrbahn schließen sich hier beidseitig Parkstreifen, Gehwege und Grünstreifen an.

Diese für die Erschließung von ausschließlich einer Kindereinrichtung nicht erforderliche Dimensionierung wurde vorausschauend mit Blick auf die Erschließung des sich anschließenden künftigen Wohngebietes gewählt. Die Entwicklung des heutigen Plangebietes zum Wohngebiet war bereits seit den 1990er Jahren ein primäres Entwicklungsziel der Gemeinde.

Die infolge der Umsetzung des B-Planes zu erwartende Erhöhung des Verkehrsaufkommens resultiert ausschließlich aus dem Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohngebietes; Durchgangsverkehr z.B. durch Umfahrung der Karl-Marx-Straße ist aufgrund der Festsetzungen des B-Planes ausgeschlossen. Die fußläufige Erreichbarkeit der Kindereinrichtung wird sich durch

die innere Erschließung des Wohngebietes und die von der Gemeinde außerhalb des Plangebietes in Angriff genommenen Verbesserungen am vorhandenen Verkehrsnetz deutlich verbessern und die Verkehrssicherheit erhöhen. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die KITA-Kinder durch die Realisierung des Wohngebietes ist daher nicht zu erwarten.

Während der Bauphase kann es im Bereich der Planstraßen A1 und A2 temporär zu Staub- und Lärmimmissionen kommen, die auch bei Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht vollständig zu vermeiden sein werden. Aufgrund der Lage und Größe der Kindereinrichtung mit ihren Spiel- und Freiflächen lässt sich daraus jedoch keine generelle Verschlechterung der Umweltbedingungen für die KITA-Kinder ableiten. Dies belegt auch ein Vergleich mit Standorten von Kindereinrichtungen in den anderen Ortsteilen der Gemeinde Ahrensfelde und in Nachbargemeinden.

Der Forderung nach durchgängiger Großgehölzpflanzung entlang der Einzäunung des KITA-Geländes wurde in der Abwägung ebenfalls nicht gefolgt. Dem KITA-Gebäude schließt sich südwestlich ein rund 5.000 m² großer Spiel- und Freiflächenbereich mit Gehölzinseln und Heckenpflanzungen an. Hier grenzt das Plangebiet auf einer Länge von 44 m mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Umgebungsschutz für Kleingewässer/Biotop) und einer Länge von 29,5 m mit einem Eigenheimgrundstück an. Die Baufläche des Eigenheimgrundstückes ist durch eine 3 m breite Fläche mit Pflanzbindungen (Heckenpflanzungen) vom KITA-Gelände getrennt.

Die Notwendigkeit eines zusätzlichen „Blickschutzes“ aus Richtung der geplanten 3-geschossigen Wohnbebauung ist nicht nachvollziehbar begründet.

d) Einwendungen bezüglich möglicher Einschränkungen der gewerblichen Nutzung und Entwicklung des südlich des Plangebietes gelegenen Logistikstandortes infolge der Umsetzung des B-Planes

Der Betreiber des südlich des Plangebietes gelegenen Logistikstandortes machte Einwendungen bezüglich möglicher Einschränkungen seiner gewerblichen Nutzung und Entwicklung des Standortes infolge der Umsetzung des B-Planes geltend. Die Einwendungen entsprechen im Wesentlichen denen der IHK Ostbrandenburg.

Die Prüfung der Einwendungen erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise des Landesumweltamtes; es wurde ein zweites Schallschutzgutachten angefertigt, das insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzniveau der gewerblichen Nutzungen klären sollte. Im Ergebnis wurde die festgesetzte Höhe der Lärmschutzanlage von 6 m auf 7 m erhöht; die festgesetzte Fläche für Lärmschutzanlagen wurde vergrößert. Der durch die gewerbliche Nutzung zu berücksichtigende Schutzbereich für rechtmäßig bestehende gewerbliche Anlagen wird durch den Bebauungsplan nicht verringert.

Warum wurde der Bebauungsplan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt?

Bereits vor der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden die Planungsmöglichkeiten am Standort insbesondere das Bauungs- und Erschließungskonzept sowie die Freiflächennutzung anhand verschiedener Bauungsstudien im Ortsbeirat Lindenberg und im Bauausschuss der Gemeinde öffentlich beraten und diskutiert.

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft:

1. Bauungskonzept und Nutzungsparameter

Geprüft und diskutiert wurde insbesondere die Variante mit einem höheren Anteil von Mietwohnungsbau durch Festsetzung einer bis zu 3-geschossigen Bauweise auch im WA2.1 südlich der Bestandsbauung an der Karl-Marx-Straße. Diese Variante wurde aufgrund der Geländestruktur und der Höhenentwicklung verworfen.

Im Ergebnis der Diskussionen sollte der 3-geschossige Mietwohnungsbau im Anschluss an die gewachsene Siedlungsbauung an den geplanten Erschließungsstraßen mit direkter kurzer Verbindung zum bestehenden kommunalen Verkehrsnetz ausschließlich in den WA1 zulässig sein. Daraus ergeben sich für die Bewohner der Mietwohnungen kurze Verkehrswege und eine Reduzierung des Binnenverkehrs innerhalb des Wohngebietes.

Nutzungsintensität und Bauhöhe im Wohngebiet werden von Innen nach Außen geringer. Zu den Freiflächen hin sind daher ausschließlich Eigenheime zulässig.

Im Westen des Plangebietes wurde im WA3 zugunsten des Erhalts des Gehölzstreifens an der Alten Schulstraße auf eine zweizeilige Eigenheimbauung verzichtet.

2. Erschließungskonzept

Geprüft wurden Varianten der Verkehrserschließung mit ein (Ahrensfelder Straße), zwei (+ Karl-Marx-Straße) und drei (+ Alte Schulstraße) Anbindepunkten an das öffentliche Verkehrsnetz.

Lediglich eine einzige Anbindung (Planstraße A1) an der Ahrensfelder Straße hätte den gesamten Ziel- und Quellverkehr des geplanten Wohngebietes an der KITA vorbei geführt und die Gefahr von Rückstau mindestens zu den Hauptverkehrszeiten beträchtlich erhöht. Zudem wäre in einem Havariefall bei nur einer Zufahrt die Zugänglichkeit des Wohngebietes gefährdet gewesen.

Die im Ergebnis festgesetzte Erschließungsvariante mit zwei Anbindepunkten (Ahrensfelder Straße und Karl-Marx-Straße) verteilt die Ziel- und Quellverkehre des Wohngebietes, reduziert so das Verkehrsaufkommen am einzelnen Punkt und erhöht die Erschließungssicherheit auch im Havariefall.

Die Variante mit einer dritten Verkehrsanbindung an die Alte Schulstraße wurde verworfen, um mögliche gebietsfremde Durchgangsverkehre (zur Umfahrung der Karl-Marx-Straße) in Ost-West-Richtung zu verhindern. Darüber hinaus ist die Alte Schulstraße keine öffentliche Verkehrsfläche und dient lediglich berechtigten Anliegern als Zufahrt. Sollten künftig Widmung und Ausbaugrad der Alten Schulstraße Änderungen erfahren, die eine generelle öffentliche Nutzung über den Rad- und Fußverkehr hinaus erlauben, kann eine Verkehrsanbindung in diesem Bereich erneut geprüft werden. Durch die Festsetzung eines hier einmündenden Fuß- und Radweges mit 6,5 m Breite innerhalb des Plangebietes gibt es die Option, zukünftig mindestens einen Einrichtungsverkehr einrichten zu können.

3. Freiflächenkonzept

Mit der Einbeziehung einer ca. 1,4 ha großen Freifläche in das Plangebiet verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Anteil siedlungsnaher Grünflächen im Ortsteil Lindenberg zu erhöhen und langfristig zu sichern sowie die Einbindung der Siedlungslage in den Landschaftsraum zu verbessern.

Alternativ geprüft wurde in diesem Zusammenhang die Möglichkeit einer öffentlichen Nutzung der Freiflächen. Insbesondere die Durchwegung der Freifläche und die Anbindung der Fußwege

an die Anliegerstraßen im geplanten Wohngebiet wurden untersucht.

Nach Auswertung des Artenschutzbeitrages mit der Feststellung mehrerer geschützter Arten insbesondere im Bereich der Kleingewässer und der daraus folgenden Notwendigkeit des Umgebungsschutzes wurde auf die Durchwegung der Freifläche verzichtet. Die Freifläche ist insgesamt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) festgesetzt.

Die positive Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde seit 1990 ist zum wesentlichen Teil auf die Profilierung der Gemeinde als angenehmer Wohnort und dem Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum zu verdanken. Neben der Attraktivität für junge Familien gewinnt die Vorsorge für die besonderen Wohnansprüche von Senioren angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zunehmend an Bedeutung. Für die Gemeinde Ahrensfelde bedeutet dies, nicht nur die ungebrochene Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau zu befriedigen, sondern auch Flächen für den Mietwohnungsbau bereitzustellen, um insbesondere ältere Mitbürger am Wohnort mit adäquatem Wohnraum versorgen zu können.

In der Abwägung zwischen diesen öffentlichen kommunalen Belangen und den verschiedenen privaten Belangen von Wohn- und gewerblichen Anliegern sowie den Belangen des Umwelt- und Immissionsschutzes stand die Gemeinde in der Verantwortung, einen gerechten Ausgleich herzustellen. Da nicht alle geltend gemachten Belange in gleichem Maße mit der Planung befriedigt werden können, galt es für die Gemeinde, eine elementare planerische Entscheidung zu treffen. Dies erfolgte auf der Grundlage der Entwicklungsziele der Gemeinde, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, und des Gebotes der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.