

Gemeinde Ahrensfelde

FD II.2 Infrastruktur und Umwelt

Lindenberger Straße 1

16356 Ahrensfelde



Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen

zur

5. Flächennutzungsplanänderung

zum Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ der Gemeinde Ahrensfelde,
Ortsteil Eiche

zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit
gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m § 3 Abs. 2 BauGB

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
(Zeitraum: 20.05.2022 bis 21.06.2022)

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

(Zeitraum: Beginn: 20.05.2022)

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 13.06.2022

Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 29.06.2022

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 07.06.2022

Stellungnahme des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 20.06.2022

Senatsverwaltung des Landesbetriebs Forst Brandenburg vom 02.06.2022

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin
Katharinenstr.19-20
10711 Berlin

Service

Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

13. Juni 2022

Per Mail

Ihre Zeichen/Nachricht

Herr Paul Jörke

Unser Zeichen

(bitte stets angeben)
PB-B/Pa

Bearbeiter/-in

Sylke Pahl
sylke.pahl@bwb.de

Durchwahl/Fax

Tel.: 030.8644-5546
Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bebauungsplanverfahren geben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) folgende Stellungnahme ab. Diese gibt nur Auskunft über den im Bereich des Bebauungsplans vorhandenen Leitungsbestandes und die von unserem Unternehmen dort geplanten Baumaßnahmen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das Einreichen der Bebauungsplanunterlagen bei den BWB keine weitere Planungsbearbeitung auslöst.

Gemäß den beiliegenden Bestandsplänen befinden sich im Bereich des Bebauungsplangebietes Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe (BWB). Baumaßnahmen sind von unserem Unternehmen nicht vorgesehen.

Die Anlagen der BWB sind in Betrieb, zu erhalten und von jedweder Bebauung / Überlagerung freizuhalten. Sie müssen für Betriebsfahrzeuge LKW 260 kN jederzeit ungehindert zugänglich sein.

In der Landsberger Chaussee sind zwei Trinkwassertransportleitungen (TWTL) DN 1400 und eine Trinkwasserhauptleitung (TWHL) DN 1000 vorhanden. Die beiden TWTL DN 1400 stehen für Anschlusszwecke nicht zur Verfügung.

An der TWHL DN 1000 ist eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 200 mit einem Übergabeschacht an den Wasser- und Abwasserzweckverband (WAZV) Ahrensfelde / Eiche angeschlossen. Am Übergabeschacht wird Berliner Trinkwasser an den WAZV Ahrensfelde / Eiche abgegeben.

Hinter der Übergabestelle befindet sich der Leitungsbestand nicht mehr in der Rechtsträgerschaft der BWB. Das Planungsgebiet und das nördlich von der Stadtgrenze liegende Umland befindet sich daher nicht im Versorgungsgebiet der BWB, sondern im Versorgungsgebiet des WAZV Ahrensfelde / Eiche.

In der Landsberger Chaussee liegen diverse Regenwasserkanäle (R-Kanäle) der BWB. Laut Begründung zum Bebauungsplan ist es geplant, ein Entwässerungsgutachten zu erstellen. Ziel ist es, dass anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu bewirtschaften.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Schmutzwasserkanäle (S-Kanäle) vorhanden. Das Schmutzwassernetz beginnt hier erst vor dem Grundstück Landsberger Chaussee 16. Aus den eingereichten Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie und ob die Abwasserentsorgung über diese Kanäle geplant ist. Soll die Ableitung über den genannten S-Kanal erfolgen, steht dieser im Rahmen seiner Leistungsfähigkeit zur Verfügung.

Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Sofern ein Bauvorhaben Neu- oder Umbauarbeiten an den Anlagen der BWB erforderlich macht, bitten wir den Investor frühzeitig mit uns Kontakt aufzunehmen.

Wir möchten darauf hinweisen, dass Neu- oder Umbaumaßnahmen an den Anlagen der BWB umfangreiche Objektplanungen erfordern können, unter Umständen auch die vorherige Aufstellung von hydraulischen Konzepten, welche auch mit der zuständigen Senatsverwaltung abzustimmen sind. Dies ist zeitlich zu berücksichtigen.

Die Vorlaufzeiten für die Planung und Genehmigung bis zum Baubeginn betragen für gewöhnlich mindestens 24 Monate ab Vorlage aller dafür erforderlichen Voraussetzungen, auch der bestätigten Wasserversorgungs- und Entwässerungskonzepte. Weiterhin sind Erschließungsinvestitionen bis zum März des Vorjahres bei den BWB anzumelden und deren Planung zu beauftragen.

Die wichtigsten Voraussetzungen für den Planungsstart sind:

- Den BWB liegen die verbindlichen Erschließungspläne bzw. Um- oder Neubaupläne mit geplanten Geländehöhen vor.
- Sofern öffentliches Straßenland betroffen ist, liegen den BWB die erforderlichen Straßenbaupläne mit Zustimmung des zuständigen Straßen- und Grünflächenamts vor.
- Sofern Neu- oder Bestandsbauten an das Trinkwasser- oder Abwassernetz angeschlossen werden sollen, liegen den BWB die erforderlichen Hausanschlussanträge mit den konkreten Bedarfsangaben vor.
- Sofern die Kosten für die Neu- und Umbauarbeiten ganz oder teilweise vom Veranlasser zu tragen sind, liegt den BWB eine Kostenübernahmeerklärung oder ein Vertrag, mindestens aber ein Grünprüfungs- bzw. ein Objektplanungsauftrag, schriftlich vor.

Wir bitten Sie, die Belange der BWB im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.



Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlagen

Bestandspläne

Technische Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB



**Landkreis
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus - Am Markt 1 - 16225 Eberswalde

Gemeinde Ahrensfelde
FD II.2 Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Gemeinde Ahrensfelde			
- 5. Juli 2022			
BM	b. R.	Kopie	RAW. über BM
I	II		

Der Landrat

Bauordnungs- und
Planungsamt

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Michael Dieke
Raum D.316.0.1
Telefon 03334 214 1862
Telefax 03334 214 2862
1862@kvbarnim.de

29. Juni 2022

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
70221-2022-07

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche
5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum
Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“
Vorentwurf
Anschreiben vom 19.05.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir.

Im Vorfeld möchte ich darauf hinweisen, dass wir im weiteren
Verfahren um die Zusendung des Abwägungsprotokolls bitten.

I fachbehördliche Stellungnahme

**1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund
fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung,
Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht
überwunden werden können (Einwendung,
Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):**

keine

**2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen
Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach
Sachkomplexen:**

2.1 Untere Wasserbehörde

Ansprechpartner ist Herr Prinz, Tel. 03334 214-1519

Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur
für den Empfang formloser Mitteilungen
ohne digitale Signatur und/oder
Verschlüsselung.

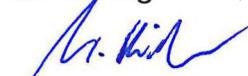
Eine beabsichtigte Entsiegelung der schon bebauten Fläche (die bestehenden Parkplatzflächen) wird ausdrücklich begrüßt. Um dem Gedanken der Abflussminderung und Regenwasserrückhaltung mehr Bedeutung zu geben, kann auch über eine Verringerung der GRZ nachgedacht werden. Alternativ sollten Gründächer zur Regenwasserrückhaltung sowie -speicherung bei der weiteren Planung mit berücksichtigt werden. Die im weiteren Verfahren geplanten Entwässerungsgutachten und -konzepte müssen sich auch mit der Niederschlagswasserbehandlung vor Ort auseinander setzen. (Schutz des Grundwassers vor flächenhaften Stoffeinträgen, durch den voraussichtlich weiter zunehmenden Fahrzeugverkehr). Um eine zukunftsweisende, rechtsverbindliche und bauplanungsrechtliche Voraussetzung für „Wohnen und Leben am Kaufpark“ zu schaffen, sollte die erforderliche Flächennutzungsplanänderung aus wasserrechtlicher Sicht eine umsichtige Vorsorge im Umgang mit dem Wasser generell beinhalten. Der Mehrwert (bspw. Kühlung durch Verdunstung von gespeichertem Wasser (extensives oder intensives Gründach) oder die Möglichkeit das Niederschlagswasser zur Bewässerung von zusätzlichen Anpflanzungen zu nutzen) für ein solch urbanes Gebiet (Wohnen, Unterbringung von Gewerbetreibenden und sozialen, kulturellen Einrichtungen) ist nicht zu bestreiten.

3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Liegenschaftsverwaltung
- Ordnungsamt, SG Bevölkerungsschutz
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Katasterbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- Öffentlich-rechtliche Entsorgung

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Michael Dieke
SB Bauleitplanung



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt

Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. 2 Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Gemeinde Ahrensfelde			
10. Juni 2022			
BM	b. R.	Kopie	RAW. über BM
I	II		

Bearb.: Frau Andrea Schuster
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/893+7#191974/2022
Hausruf: +49 355 4991-1303
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 7. Juni 2022

5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich "Wohnen und Leben am Kaufpark" der Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 19.05.2022
- Begründung, 31.03.2022
- Planzeichnung, 31.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 7. Juni 2022 durch Andrea Schuster schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlage

1.0 Juni 2022			
BM	d. R.	Kopie	WAH
T	J		BM

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bei der Festlegung des Untersuchungsumfangs für die Umweltprüfung (§ 4 Absatz 1 BauGB) Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich "Wohnen und Leben am Kaufpark" Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche
Ansprechpartnerin: Telefon: E-Mail:	Frau Börner 03332 29 108 22 TOEB@ LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts
a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Die Änderung erfordert im Sinne der Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Ermittlung und Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen, die durch gewerbliche Nutzungen und den Verkehrslärm hervorgerufen werden. Weiterhin sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft in die Bewertung einzustellen. In den vorliegenden Unterlagen wurde bereits die schalltechnische gutachterliche Untersuchung beschrieben.
b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen	
a)	Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen
b)	Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

4. Weitergehende Hinweise	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
<p>1. Sachstand und Planungsziel</p> <p>Der vorliegende Planentwurf soll den BP Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ überplanen. Ziel ist, planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung und die Errichtung einer Nutzungsmischung von Wohnen, Büro- und Gewerbenutzung zu schaffen. Auf einer Fläche von 2.6 ha, die derzeit als Pkw-Parkplatz genutzt wird, soll das Gebiet als urbanes Baugebiet nach § 6a BauNVO entwickelt werden. Hierzu wurde das Landesamt für Umwelt zur Stellungnahme aufgefordert. Diese Planung steht im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplanes, der hier eine Sonderbaufläche darstellt.</p> <p>Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll entlang der L33 (Landsberger Chaussee) eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Ein Konflikt zwischen den Nutzungen ist zu erwarten. Da die Planänderung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ steht wird nachfolgend auf die Stellungnahme zum BP Bezug genommen.</p> <p>2. Stellungnahme</p> <p>2.1 Rechtsgrundlagen</p> <p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.</p>	

¹Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)², der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)³ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁴ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁵ ermittelt.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)⁶ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.

2.2 Immissionssituation – Schutzanspruch

2.2.1 Umfeld

Der Geltungsbereich ist geprägt durch das Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Straßen und die gewerblichen Nutzungen. Relevant sind die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen sowie die durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen, die auf den Geltungsbereich und die angrenzenden Nutzungen wirken.

In den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind angrenzend Wohnbaufläche sowie das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dargestellt. Das Gebiet grenzt an das Stadtgebiet von Berlin.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Bereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Betrachtung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 BImSchG erfordert.

Die Zulässigkeit von Anlagen mit Betriebsbereich innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

² Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBL. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁴ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBL. S. 1050)

⁵ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

⁶ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BAnz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

2.2.2 Schutzanspruch

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. Durch die vorgesehenen Büro- und Gewerbenutzungen können Auswirkungen auf die schutzbedürftigen angrenzenden Nutzungen, die dem Wohnen dienen, hervorgerufen werden.

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technischen Anlagen) ergeben sich aus den Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplanes und aus den tatsächlichen angrenzenden Nutzungen u.a. die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Gerüche u.a. auf Grundlage der TA Lärm und der TA Luft.

2.2.3 Immissionssituation

Die Immissionssituation ist gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen sind zu berücksichtigen. In die Bewertung ist der Prognosezeitraum des Verkehrsaufkommens mind. bis 2030 einzustellen. Der Schutz der Außenwohn- und der Innenwohnbereiche ist einzustellen. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen zu ermitteln, die in die Darstellungen des FNP aufgenommen werden können.

Auswirkungen Gewerbe

In die Untersuchung ist der Bestandsschutz der gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches Vorbelastung einzustellen ist.

3. Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen im Sinne der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen zur Entwicklung einer schutzbedürftigen Wohnnutzung Bedenken. Einwendungen können nicht ausgeschlossen werden. Eine schutzwürdige Nutzung wird in einem stark vorbelasteten Bereich entwickelt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Beiblatt 1 dienen der Zuordnung der Beurteilungspegel. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die Erwartungen auf angemessenen Schutz zu erfüllen.

Im Rahmen der Abwägung kann mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ abgewichen werden, wenn andere Belange überwiegen.

Wird von den Orientierungswerten abgewichen, ist ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen planungsrechtlich zu sichern.

Die Immissionsrichtwerte für bestandsgeschützte Anlagen, die der TA Lärm unterliegen, dürfen jedoch innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nicht überschritten werden. Dies gilt es zu ermitteln und zu bewerten.

4. Mitteilung

Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Das Landesamt für Umwelt ist im weiteren Verfahren zu beteiligen. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit.

Dieses Dokument wurde am 3. Juni 2022 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. 2 Infrastruktur und Umwelt
z.Hd. Herr Jörke
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

1069/2022/ Frau Polak
Tel: 0331/201 55-56
Ihr Zeichen:

Potsdam, 20. Juni 2022

vorab per Fax:

vorab per email: t.schuele@gemeinde-ahrensfelde.de; paul.joerke@bsm-berlin.de.

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kaufpark" in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche

Sehr geehrter Herr Jörke,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Der Bebauungsplan „Leben und Wohnen am Kaufpark“ wird für eine circa 2,4 ha große, als Pkw-Parkplatz genutzte Fläche aufgestellt. Das Plangebiet umfasst einen teilversiegelten Parkplatz mit Baumbestand am Einkaufszentrum.

Wir begrüßen, dass bei der vorliegenden Planung in die Höhe gebaut wird, ohne in größeren Maße zusätzliche Flächen zu versiegeln. Der Sparsame Umgang mit Grund und Boden ist auch in der Landesnachhaltigkeitsstrategie verankert.

Im Plangebiet steht eine Reihe von Gehölzen, die als Kompensation der Eingriffe mit der Errichtung des Einkaufszentrums gepflanzt wurden. Wir fordern eine artenschutzfachliche Untersuchung aller Bäume, welche dem geplanten Wohnungsbau weichen müssen. Es sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Die 16 Bäume, welche von der Landsberger Allee aus in das Plangebiet hineinreichen sind unbedingt zu erhalten und von den geplanten Baumaßnahmen zu schonen.

Bezüglich der Beleuchtung von Außenanlagen geben wir den Hinweis möglichst insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. So sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu favorisieren (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Außerdem ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Es sind ausschließlich Lampen mit geschlossenen Gehäuse und zeitlicher Beleuchtungsstärkensteuerung zu nutzen (siehe auch „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ vom BfN 2019).

Da der Landschaftsplan Ahrensfelde die Schaffung von Nist- und Brutmöglichkeiten für die Avifauna beim Um- und Neubau von Gebäuden nennt, werden hier kreative Lösungen seitens der Planer und Architekten erwartet. Artenhilfsmaßnahmen für Gebäudebrüter lassen sich gut bei der Planung integrieren. Zum Beispiel können vorgefertigte Bauteile (Niststeine) bei Fassadenarbeiten verwendet werden (Weitere Hinweise in „Artenschutz am Gebäude“ vom NABU-Berlin, 1. Auflage 01/2021 und „Tiere als Nachbarn-Artenschutz an Gebäuden“ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2000).

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um Beteiligung im weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Jessica Polak





LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb
Forst Brandenburg
- untere Forstbehörde -

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Eberswalde | Schwappachweg 2 | 16225 Eberswalde

Oberförsterei Eberswalde

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. 2 Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Bearb.: Ralf-Peter Schmidt
Gesch.Z.: LFB-0806-7026-31-14/22
Hausruf: +49 3334 2759303
Fax: +49 3334 2759309
Obf.Eberswalde@LFB.Brandenburg.de
www.forst.brandenburg.de
www.forstwirtschaft-in-deutschland.de

Eberswalde, 02.06.2022

**Bebauungsplan "Wohnen und Leben am Kaufpark" sowie 5. Änderung des
Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange § 4 Abs.1 BauGB u. § 2 Abs. 2 BauGB
Hier: Stellungnahme der unteren Forstbehörde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Belange der unteren Forstbehörde werden vom o. g. Bebauungsplan nicht
berührt.

Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz
Brandenburg¹).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ralf-Peter Schmidt
Funktionsförster

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004
(GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung

Beteiligung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 2 BauGB

(Zeitraum: 24.08.2023 bis 22.09.2023)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB

(Zeitraum: Beginn: 24.08.2023)

Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe vom 05.09.2023

Stellungnahme des Landkreises Barnim vom 18.09.2023

Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14.09.2023

Stellungnahme des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 21.09.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Ref. II W vom 13.09.2023

Stellungnahme der Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt, Ref. I C vom 13.09.2023

Berliner Wasserbetriebe · 10864 Berlin

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und
Modernisierung mbH
Katharinenstr.19-20
10711 Berlin

Service

Telefon 0800.292 75 87
(kostenfrei)
Fax 030.86 44-2810
service@bwb.de
www.bwb.de

Hausanschrift

Neue Jüdenstraße 1
10179 Berlin

Datum

5. September 2023

Per Mail

Ihre Zeichen/Nachricht

Paul Jörke

Unser Zeichen

(bitte stets angeben)
PB-B/Pa

Bearbeiter/-in

Sylke Pahl
sylke.pahl@bwb.de

Durchwahl/Fax

Tel.: 030.8644-5546
Fax: 030.8644-105546

Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung haben die Berliner Wasserbetriebe (BWB) zum o. g. Bebauungsplanentwurf mit Schreiben PB-B/Pa vom 13.06.2022 eine Stellungnahme abgegeben. Diese hat auch weiterhin Bestand.

Für das Vorhabengebiet wurde ein Regenwasserkonzept (09/2022) erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück bewirtschaftet werden kann.

Sollte im weiteren Planungsverlauf fachgutachterlich festgestellt werden, dass sich eine vollständige Bewirtschaftung des Regenwassers im Bebauungsplangebiet nicht umsetzen lässt, ist eine Einleitung von Regenwasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation hydraulisch begrenzt möglich. Die maximal mögliche Ableitungsmenge beträgt 5 l/s.

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wird für die Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke auf die Einhaltung der technischen Norm DIN 1986-100 verwiesen und insbesondere das Führen des erforderlichen Überflutungsnachweises in Verantwortung des Bauherrn/Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragtem Fachplaners empfohlen.



Bei Fragen können Sie sich gern unter o. g. Telefonnummer oder E-Mail an Frau Pahl wenden.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Ulf Wilhelm
Leiter Behördengenehmigungsmanagement

i. A. Sylke Pahl
Behördengenehmigungsmanagement

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und trägt daher keine Unterschrift.

Anlage

Schreiben PB-B/Pa vom 13.06.2022



Paul-Wunderlich-Haus ← Am Markt 1 ← 16225 Eberswalde

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

STELLUNGNAHME DES LANDKREISES BARNIM ALS TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche
5. Änderung Flächennutzungsplan im Rahmen des
B-Plan „Wohnen und Leben am Kaufpark“
Entwurf
Anschreiben eingegangen am 23.08.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
für die Beteiligung zum o.g. Vorhaben danken wir.

I Fachbehördliche Stellungnahme

**1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund
fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung,
Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht
überwunden werden können (Einwendung,
Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):**

keine

**2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit
zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:**

2.1 Untere Wasserbehörde

Ansprechpartner ist Herr Prinz, Tel. 03334 214-1519

Gegen die vorgesehene Anpassung des FNP liegen
wasserrechtlich keine Ablehnungsgründe vor. Für eine
wasserrechtliche Bewertung hinsichtlich der
Niederschlagsentwässerung im Plangebiet hilft sicherlich das in
der vorliegenden Begründung angekündigte

Der Landrat

Bauordnungs- und
Planungsamt

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Besucheradresse:
Eisenbahnstraße 37
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Julia Hieronimus
Raum 102.3
Telefon 03334 214 1707
Telefax 03334 214 2707
1707@kvbarnim.de

18. September 2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
2964-2023-07

Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur
für den Empfang formloser Mitteilungen
ohne digitale Signatur und/oder
Verschlüsselung.

Entwässerungskonzept. Es wird begrüßt, dass durch die Änderung eine steigende Flächeninanspruchnahme vermieden werden soll. Die schon vorhandenen Entwässerungsmulden könnten für einen optimierten Synergieeffekt für die „Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen [...]“ als „naturnah genutzte Flächen mit Anlagen für die Regenrückhaltung“ im zukünftigen FNP (Insofern nicht schon geschehen.) festgesetzt werden.

Die wasserrechtliche Bewertung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3 Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde
- Liegenschafts-/Schulverwaltungsamt
- Katasterbehörde
- SG Bevölkerungsschutz
- Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt
- Untere Straßenverkehrsbehörde
- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Untere Bodenschutzbehörde
- SG Öffentlich-Rechtliche Entsorgung

Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt.

Bei Veränderungen der Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen, die dieser Stellungnahme zugrunde liegen, wird diese ungültig.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Julia Hieronimus
Sachbearbeiterin Bauleitplanung



Landesamt für Umwelt
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. 2 Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Bearb.: Frau Andrea Schuster
Gesch.-Z.: LFU-TOEB-
3700/893+7#329480/2023
Hausruf: +49 355 4991-1303
Fax: +49 33201 442-662
Internet: www.lfu.brandenburg.de
TOEB@LfU.Brandenburg.de

Cottbus, 14.09.2023

5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich "Wohnen und Leben am Kaufpark" der Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Eingereichte Unterlagen:

- Anschreiben vom 23.08.2023
- Begründung mit Umweltbericht, 28.06.2023
- Planzeichnung, 28.06.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft.

Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

Besucheranschrift:
Von-Schön-Straße 7

03050 Cottbus

Tel: +49 0355 4991-1035

Fax: +49 0331 27548-3308

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke



Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Andrea Schuster

Dieses Dokument wurde am 14.09.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.
--

Anlage

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	5. Änderung des Flächennutzungsplanes zum Änderungsbereich "Wohnen und Leben am Kaufpark" Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche
Ansprechpartnerin: Referat: Telefon: E-Mail:	Frau Börner T22 03332 29 10822 TOEB@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen ☒ und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
1. Planungsziel Ziel der Planung ist auf einer Fläche von ca. 2,5 ha die Erweiterung des Wohnungs- und Gewerbeangebotes. Hierfür wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen und Leben am	

Kaufpark“ beschlossen. Dieser Planentwurf setzt hierfür ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO fest. Das Landesamt für Umwelt erarbeitete bereits auf Grundlage von § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Bedenken. Teil der vorliegenden Unterlage war die Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des BP Nr. 1 „Landsberger Chaussee-Eiche Süd“; Bericht-Nr.: EIC 22.028.02 P vom 26.10.2022 des Büro's ALB Akustiklabor Berlin.

Diese Planung erfordert die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dargestellt werden soll eine gemischte Baufläche.

2. Stellungnahme

2.1 Rechtsgrundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.

Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (2023).

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen sind in den §§ 3, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)², der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)³ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁴ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁵ ermittelt und bewertet. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm)⁶ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

2.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich ist geprägt, durch die Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Verkehr), des Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Straßen sowie der

¹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

² Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)

³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503), zuletzt geändert durch die Allgemeine Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

⁴ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBI. S. 1050)

⁵ Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. S. 691), zuletzt geändert durch Erlass vom 17. September 2021 (ABl. S. 779)

⁶ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 (BANz. Nr. 160 vom 01.09.1970)

vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen. In den Unterlagen zum verbindlichen Bauleitplan wurde die Situation berücksichtigt und Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm aufgenommen.

In der Stellungnahme des LfU zum verbindlichen Bauleitplan wurden Bedenken geäußert, da den Erwartungen zum Schutzanspruch eines urbanen Gebietes nicht entsprochen werden kann. Die Bedenken können im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Die Planung erfordert Festsetzungen zum Schutz der Innen- und Außenwohnbereiche.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen auch zur 5. Änderung der Darstellungen des FNP Bedenken, da den Erwartungen zum Schutz einer gemischten Baufläche nicht entsprochen werden kann. Die Bedenken können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Empfohlen wird, in dem Bereich eine Darstellung nach Planzeichenverordnung 15.6 auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB aufzunehmen.

3. Fazit

Im Sinne der Vorsorge bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zur Entwicklung der gemischten Baufläche auf Grund der bestehenden Verkehrslärmimmissionen Bedenken.

Die Bedenken begründen sich in der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, die nicht durch die Zuordnung der Fläche zu den emittierenden gewerblichen Nutzungen und den Verkehrsanlagen (Trennungsgrundsatz) erreicht wird.

Die Bedenken können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Empfohlen wird, in dem Bereich eine Darstellung nach Planzeichenverordnung 15.6 auf Grundlage von § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB aufzunehmen.

4. Mitteilung

Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensliste an E-Mail: TOEB@LfU.Brandenburg.de gebeten.

Dieses Dokument wurde am 13.09.2023 elektronisch schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR • Lindenstraße 34 • 14467 Potsdam

Gemeinde Ahrensfelde
FD II. 2 Infrastruktur und Umwelt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

1764+65/2023/ Frau Erdmann
Tel: 0331/201 55-51
Ihr Zeichen:

Potsdam, 21. September 2023

vorab per Fax:

vorab per email: m.mill@gemeinde-ahrensfelde.de ; paul.joerke@bsm-berlin.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde OT Eiche

Sehr geehrte Damen und Herren,

die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Alle Einwendungen aus der Stellungnahme vom 20. Juni 2022, die bisher keine Berücksichtigung gefunden haben, werden beibehalten.

Wichtig zu vermerken ist, dass innerhalb des Plangebietes Gehölze stehen, die als Kompensation der Eingriffe mit der Errichtung des Einkaufszentrums gepflanzt wurden. Diese sind entsprechend hoch zu kompensieren. Die Grünflächen haben landeskulturelle Bedeutung und dürfen nicht einer Bebauung weichen. Die Dimensionierung der Versickerungsmulden ist anzupassen.

Das Schallschutzgutachten hat gezeigt, dass die Lärmschutzrichtwerte überschritten werden, diese sind in urbanen Gebieten ohnehin recht hoch bemessen. Daher halten wir das Plangebiet für eine Senioren- und Pflegeeinrichtung als ungeeignet. Eine Pflegeeinrichtung sollte zudem mit einer Möglichkeit entwickelt werden, sich in parkähnliche Ruheräume zurückziehen zu können, die jedoch barrierefrei gestaltet werden.

Der Heizkessel ist zu sanieren.

Die Lärmschutzwand ist entsprechend der genannten Broschüre zum Thema Vogelschlag zu gestalten. Die Möglichkeit zur Anbringung von Photovoltaikanlagen sollten genutzt werden.

Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Michelle Erdmann

II W 56

manfred.oberlaender@senstadt.berlin.de

Datum: **13.09.2023**

Tel.: 9(0)139 - 4839

Vermerk

Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche

Hier: Stellungnahme im Rahmen der formellen Beteiligung nach §4 Absatz 2 BauGB

Hintergrund:

Im folgenden Vermerk werden Anmerkungen zu den beigelegten Untersuchungen und zur Begründung für den Bebauungsplan als auch für die Änderung des FNP aufgeführt.

FNP:

Die Weiterentwicklung von monostrukturellen Flächen hin zu gemischt-genutzten Bereichen, die auch Bedarfe im Wohnungsmarkt mit abdecken sollen, wird begrüßt.

Der sehr passgenaue Flächenzuschnitt der Anpassung ist jedoch für einen FNP ungewöhnlich. Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, um welche Bebauungsplanverfahrensart (§9 / §12 / §13 / §13a BauGB) es sich handelt. In der Begründung wird angeführt, dass die von der Änderung betroffene Fläche nahezu vollständig versiegelt sei, obwohl im Bebauungsplan eine 70%en Versiegelung (s. S.41 letzter Absatz Begründung B-Plan) angegeben wird. Die gewählte Formulierung widerspricht den herrschenden Gegebenheiten. Die Formulierung „nahezu“ suggeriert einen Versiegelungsanteil jenseits der 85%-Marke. Des Weiteren wird angeführt, dass auf der Fläche ein neues „grün geprägte[s] Wohnquartier [...]“ (S. 19 Begründung FNP) entstehen solle, obwohl in der Planzeichnung weder öffentliche Spielplätze noch öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden oder Baumpflanzungen vorgesehen sind. Auch liegt kein Freiflächenplan (im Entwurf) vor, der eine solche Aussage stützen könnte. Das PDF ist nicht barrierefrei und sollte zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung abgeholfen werden.

Untersuchungen:

Regenwasserbewirtschaftung

Der vollständige Nachweis der Beherrschung des aufkommenden Regenwassers wurde nicht geführt (vgl. S. 20 RWB-Untersuchung). Die Höhe der derzeit nicht-einstaubaren Niederschlagsmenge ist nicht angegeben. Es fehlt die Größen- und Kapazitätsangabe der zusätzlich benötigten Mulde oder Rigolensysteme. Der Nachweis, dass die angedachte intensive Gründachnutzung mit der ebenfalls verfolgten Bereitstellung der privaten Spielplatzfläche vereinbar ist, fehlt. Die Abb. 25 weiße Schrift nicht lesbar, Abb. 26 sehr schwer lesbar.

Verkehrstechnische Untersuchung

Es fehlt die Angabe und Herleitung des Stellplatzschlüssel sowie für die Stellplatzbedarfe der angedachten weiteren gewerblichen Nutzungen. Die Höhe der 600 Stellplätze ist derzeit nicht nachvollziehbar. Warum eine Mehrfachnutzung mit den bereits vorhandenen Stellplätzen nicht erfolgen kann, wird nicht erläutert. Eine Auseinandersetzung mit den hinzukommenden Lieferverkehren für das neue Gewerbe - oder warum diese zu vernachlässigen sind - fehlt. Es fehlt die Beschreibung (Art- und Umfang der Maßnahmen) und Ableitung der Effekte (u.a. Reduzierung Stellplatzbedarf, Reduzierung MIV-Anteil, Stärkung Umweltverbund, Verringerung

Verkehrsbelastung) eines Mobilitätskonzeptes. Die Möglichkeit, alternative Mobilitätsangebote in Verbindung mit dem Kaufpark einzurichten und die möglichen Synergieeffekte zu heben, wird nicht genutzt. Die Begründung für den Erhebungstag (unter der Woche) fehlt. Warum wurde nicht auch an einem Samstag gezählt? Aufgrund der Angebotsstruktur und Ausrichtung des Kaufparks liegt die Vermutung nahe, dass an einem Samstag hier andere, deutlich höhere Verkehrsaufkommen vorherrschen können. Ein entsprechender Nachweis bzw. Begründung, warum dieser Fall nicht eintreten kann, fehlt. Die Auflistung der Anlagen ist nicht in der korrekten Reihenfolge.

Schalltechnische Untersuchung

Die Stellplatznutzung im 1. Geschoss wird als „sozialadäquat durch den Gutachter eingeschätzt. In der verkehrstechnischen Untersuchung werden 600 Stellplätze für diese Etage angegeben. In der Begründung wird ein Stellplatzschlüssel von 0,8 pro WE angeführt. Dies würde bei 440 WE bedeuten, dass 352 Stellplätze den Wohnungen zu zuordnen wären und 248 Stellplätze keine Zuordnung oder den weiteren gewerblichen Nutzungen zu zuordnen wären. Dies ist ein Widerspruch zur „sozialadäquaten“ Einschätzung. Werden in dieser Etage Stellplätze nicht ausschließlich durch Mieter der Wohnungen und deren Gäste genutzt, ist die Sozialadäquanz zu verneinen. Des Weiteren werden keine Hinweise auf geplante oder einzurichtende bauliche oder anderweitige Maßnahmen benannt, die die Einschätzung der Sozialadäquanz unterstützen. Im gleichen Zug wird unterstellt, dass nächtliche Ein- oder Ausparkvorgänge „relativ selten stattfinden“ und somit nicht zu berücksichtigen sind. Es werden keine Angaben gemacht, welche Maßnahme umgesetzt werden sollen, dass diese Annahme belastbar ist. Hier fehlt folglich die Ermittlung und Berechnung der lautesten Nachtstunde.

Das Gutachten ist in sich nicht konsistent. So wird auf S. 41 ausgeführt, dass die Stellplätze im 1.OG nur als Anwohnerstellplätze angesehen werden sollen um dann auf der Seite 53 diese beim Kapitel „4. Untersuchungsumfang 4.1. Gewerbelärm“ aufzuführen.

Des Weiteren fehlt die Betrachtung des Lieferverkehrs in der Untersuchung. Auf der S. 59 wird ausgeführt, dass diese „vor allem tagsüber“ erfolgen. Dies lässt den Schluss zu, dass auch Anlieferungen nachts erfolgen können. Somit muss die lauteste Nachtstunde ermittelt werden. Selbst wenn der Fahrweg weit genug vom nächsten Immissionsort entfernt sein sollte, muss in der Untersuchung der Nachweis erbracht werden, dass diese Verkehrsart keine nachteiligen Auswirkungen auf die Planungen haben kann. Des Weiteren muss angemerkt werden, dass auch im geplanten Neubau gewerbliche Einrichtungen untergebracht werden sollen. Auch hierauf bezogen fehlt die Auseinandersetzung mit dem potentiellen Lieferverkehr. Eine Klarstellung, welche Gewerbe angesiedelt werden sollen und welche lärmtechnischen Emissionen diese durch ihre Verkehre nach sich ziehen werden, fehlt.

Der Ausschluss der Betrachtung des Nachtzeitraums, obwohl dieser selbst im Gutachten eingeräumt wird – „Formal wäre eine Nutzung der Stellplätze durch Kunden auch nachts (d. h. vor 6 Uhr und/oder nach 22 Uhr) möglich.“ S. 68 – ist nicht nachvollziehbar. Es werden auch hier keine belegbaren Anhaltspunkte oder geplante Maßnahmen benannt, die eine nächtliche Nutzung verhindern können. Folglich ist eine Betrachtung des Nachtzeitraums vorzunehmen. Die Annahme, dass Kunden nur auf dem Dach parken und nicht vor dem Gebäude wird nicht belegt und ist somit nicht nachvollziehbar.

Die Abb. 4 und 5 sind nicht lesbar und zu klein dargestellt.

Bebauungsplan Begründung und Planzeichnung

Die Bezeichnung des Verfahrensstandes auf dem Deckblatt ist fehlerhaft. Das PDF ist nicht barrierefrei. Im Kapitel 1 wird nicht dargestellt, nach welcher Rechtsgrundlage das vorliegende Verfahren geführt wird. Der vorliegende Entwurf der Planzeichnung enthält keine (öffentlichen) Verkehrsflächen. Der vorliegende Entwurf ist somit kein qualifizierter Bebauungsplan gem. §30 Absatz 1 BauGB, auch wenn in der Begründung anderes

behauptet wird. Es fehlt auch eine Darlegung, warum das Verfahren nicht nach § 12 oder §13a BauGB durchgeführt wurde. Die auf S.6. verwendete Formulierung, dass der UB „im weiteren Verfahrensablauf ergänzt“ werden wird, ist irritierend.

Zu „Bus und Straßenbahnen“: Das hier vorgenommene Fazit suggeriert, dass die in der Aufzählung benannten Verkehrsträger alle zur Erschließung der Fläche beitragen. Werden jedoch die Standardentfernungswerte für Haltestellen (Bus- und Tram: bis zu 500m, U/S-Bahn bis zu 800m) angesetzt, ist ersichtlich, dass das Vorhabensgebiet nur durch Buslinien nahverkehrstechnisch erschlossen wird. Hier ist eine textliche Klarstellung vorzunehmen.

Im Kapitel 2.2.5. fehlt die Beschreibung der Hauptwindrichtung.

Beim Kapitel 2.4.1 „Lufthygiene“ fehlt die Auseinandersetzung mit den Folgen der veränderten Anströmrichtungen durch die Errichtung des Vorhabens und die daraus entstehenden möglichen Konzentrationen der vorhandenen verkehrlichen Schadstoffbelastungen sowohl im Straßenraum als auch im Bereich zwischen Lärmschutzwand und Fassade. Gerade durch die anliegende überdurchschnittliche Belastung bei einem gleichzeitig prognostizierten Anstieg der Verkehrsmengen muss hier eine Thematisierung erfolgen.

„Das anfallende Niederschlagswasser kann bei Durchführung der Planung vollständig innerhalb des Plangebietes versickern, verdunsten oder wird gespeichert. Insgesamt ist daher von keiner Reduzierung der Grundwasserneubildung auszugehen.“ S. 60. Dieser Satz steht im Widerspruch zum nächsten Absatz als auch zur regenwassertechnischen Untersuchung, in der klar dargestellt wird, dass große Anteile des Regenwassers auf den Dachflächen verbleiben und somit nicht mehr dem Grundwasser zugeführt werden können. Dadurch erfolgt eine Verschlechterung der Grundwasserbildung!

Unter 2.4.1. wird wie folgt ausgeführt. „Dabei soll ein Spielplatz ebenerdig der Gastronomie zugeordnet werden.“ Weder sind in der Planzeichnung Spielplatzflächen ausgewiesen, noch stimmt diese Beschreibung mit allen anderen Angaben zum EG in der Begründung und den Fachuntersuchungen überein. Diese unklaren Beschreibungen ziehen sich durch die gesamte Begründung.

Unter 2.4.5. wird als zusätzliche Versiegelung 4.180 m² genannt. Auf Seite 60 wird hingegen die Größe von 2.310 m² genannt. Welche Angabe nun die richtige ist, kann nicht nachvollzogen werden. Der Nachweis, dass die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen den beschriebenen Effekt in dem Maße hervorrufen können, der die vollständige Bodenversiegelung hervorruft, wird nicht erbracht. Die Vollversiegelung steht im Widerspruch zu den Zielen und Vorgaben des Landschaftsplan Ahrensfelde (s. S. 16 Begründung). Eine gesamte, einheitliche Betrachtung aller klimawirksamen Maßnahmen bzw. der auftretenden Effekte wird nicht vorgenommen. Die getroffene Schlussfolgerung, dass „die lokalklimatische Situation insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden kann“ ist nicht belegbar.

Die Vorhabenbeschreibung unter 2.4.6. steht im Widerspruch zur Textlichen Festsetzung (TF) 3. Laut TF 3 sind dort alle anderen nicht ausgeschlossenen Nutzungen zulässig. Auf einem Parkdeck wären nur Stellplätze unterzubringen.

Unter 2.4.9. fehlt die Benennung der entstehenden Lichtemissionen (Blendeffekte für Verkehr und Anwohnende) aus den beiden Parkdecks (s. dazu auch TF 15).

Wenn die ersten beiden Etagen mindestens zu einer Seite hin offen hergestellt werden müssen, erhöht sich deutlich die zu dämmende Fassadenoberfläche um nahezu der gesamten Grundfläche. Somit ist die unter 2.4.10 verwendete Formulierung („energetisch günstigen Verhältnis von Wohnfläche zu Gebäudeoberfläche“) kritisch zu hinterfragen.

Unter 2.6.5 wird dargestellt, dass „die Baukörperstellung die Durchlüftung des Plangebietes gefördert [wird], was sich ebenfalls positiv auf den Kaltlufthaushalt auswirkt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima können vermieden werden.“ Hierzu muss angemerkt werden, dass diese Aussagen, ohne eine vorhergehende Thematisierung der Hauptwindrichtungen und Untersuchung der Auswirkungen des Baukörpers auf das Mikroklima, nicht belegbar sind.

Da die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs nicht vorliegt, können die hier vorgenommenen Angaben nicht direkt nachvollzogen werden. Die Vereinbarkeit des Vorgehens mit der [Handlungsanleitung zum Barnimer Modell](#) hinsichtlich des Ausgleichs der 88 Bäume ist fragwürdig. Der angegebene Kostensatz im UB unterschreitet den Kostensatz der Verpflanzung Pos. 2.1.11 in der offiziellen Kostentabelle (s. [45](#)).

Die unter 2.8. angeführte Begründung zu Alternativplanungen basiert nicht auf städtebaulichen Gründen. Es werden auch keine Ausführungen zu alternativen Geltungsbereichszuschnitten wiedergeben.

Auf Seite 86 wird die Gestaltung und Nutzung des Dachgartens beschrieben, wobei Gewächshäuser benannt werden, deren Einrichtung sich nicht in den TF als Dachaufbauten wiederfinden. Wieso diese nicht über eine TF reglementiert werden, wird in der Begründung nicht ausgeführt. Des Weiteren wird auf der Seite davon gesprochen, dass das Vorhaben „einer nahezu vollversiegelten Fläche“ hergestellt werde. Diese Formulierung steht im Widerspruch zur getroffenen Angabe von 70% Versiegelung, s. hierzu auch die Anmerkungen zum FNP. Diese Formulierung wird an mehreren Stellen im Begründungstext verwendet. Auch wird im gleichen Absatz davon gesprochen, dass PV-Anlagen zugelassen werden sollen. Einerseits wird nicht dargelegt, warum dafür keine TF getroffen wird, andererseits wird dies auch nicht im UB unter 2.4.10 thematisiert.

In der Begründung der TF 1 fehlt die Benennung der zentralen Versorgungsbereiche, die geschützt werden sollen.

Die Begründung der TF 3 widerspricht den Angaben in der schallschutztechnischen Untersuchung. Außerdem ist unklar, wie die TF 3 mit der TF 15 in Einklang gebracht werden soll. Wenn gewerbliche Nutzungen auf der Seite zum Kaufpark untergebracht werden sollen, warum ist keine Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m §6a Absatz 4 Nr. 4 BauNVO getroffen worden?

Unter 3.1.2. wird erstmals der Stellplatzschlüssel hergeleitet. In der Herleitung ist der Faktor für die Altenwohnungen falsch berechnet. Ein Fünftel – also 1 von 5 – entspricht 20%, ergibt also einen Faktor von 0,2 anstatt den angegebenen 0,5. Warum eine Unterscheidung zwischen 1- und 2-Raumwohnungen vorgenommen wird, obwohl diese den gleichen Stellplatzschlüssel zugewiesen bekommen haben, ist unklar. Es fehlt die Beschreibung eines Mobilitätskonzeptes. Die Regelungen aus dem städtebaulichen Vertrag werden nicht in einer ausreichenden Tiefe wiedergegeben. Die Betrachtung der Stellplatzbedarfe der angesprochenen gewerblichen Nutzungen fehlen auch hier.

Die Begründung für die TF 5 ist quasi nicht existent. Hier liegt nur eine Beschreibung der TF vor.

Unter 3.3. wird angeführt, dass „die Vorhabenplanung“ dem Planverfahren zu Grunde liegt. Dies suggeriert, dass im vorliegenden Fall kein Angebotsbebauungsplan verfolgt wird.

Die Begründung für die TF 7 ist ungenügend. Für die Sicherung der Mulden bietet sich die Anwendung des §9 Absatz 1 Nr. 14 eher an. Des Weiteren ist die Verhinderung von Einfahrten zum Einen mit der zeichnerischen Darstellung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrten“ bereits vorgenommen worden, zum Anderen wäre die Anwendung des §9 Absatz 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 11 BauGB sinnvoller.

Auf der Seite 99 wird die geplante Straßenbaumaßnahme für das Jahr 2022 beschrieben. Eine Mitteilung über den aktuellen Stand im Jahr 2023 wäre hilfreicher.

In den TF 12, 13 und 14 werden Befreiungstatbestände ermöglicht. Ein Bebauungsplan darf keine Befreiungstatbestände vorbereiten. Diese Formulierung ist zu streichen.

Bei der Aufzählung der Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags zur Außenbeleuchtung muss es §41a BNatSchG anstatt §41 BNatSchG heißen. Bei der Aufzählung zur Kostentragung werden öffentliche Grünflächen genannt, die im Geltungsbereich liegen sollen. Es werden keine solchen Flächen in der Planzeichnung ausgewiesen. Des Weiteren kommt „für die“ doppelt vor.

Im Kapitel IV.2 wird der Geltungsbereich als „grün geprägt“ beschrieben, obwohl keine öffentlichen Grünflächen als auch öffentliche Spielplätze vorgesehen sind, die Umgebung durch eine Hauptverkehrsstraße, einen Großparkplatz und einem Sonderbau geprägt wird und die einzigen „Grünflächen“ einen halböffentlichen Dachgarten darstellen.

Im Abschnitt IV.4. fehlt die Auseinandersetzung mit der Regenwasserbewirtschaftung und der verringerten Bodenfunktion.

Im Kapitel V.3 sind die Inhalte und Akteure, die Stellungnahmen abgeben haben, sowie der Umgang mit diesen nicht nachvollziehbar dargestellt.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange fehlt komplett.

Die Legende in den Abb. 5, 6 (und allen weiteren Auszügen aus der schalltechnischen Untersuchung) sind nicht lesbar.

Bereitgestellte Unterlagen

Die folgenden Unterlagen wurden nicht zur Verfügung gestellt:

- Artenschutzfachliche Einschätzung (Scharon 2022),
- Baumkartierung (C+S 2022) und
- Naturschutzfachliches Gutachten mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (FPB 2023).

gez.: Oberländer

Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
Brückenstraße 6, 10179 Berlin

Per Email:

m.mill@gemeinde-ahrensfelde.de;

paul.joerke@bsm-berlin.de

Geschäftszeichen (bitte angeben)

2023_FNP_Eiche/Ahrensfelde

Frau Diechmann

Tel. +49 30 9025-2293

maike.diechmann@senuvk.berlin.de

elektronische Zugangsöffnung

gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Brückenstraße 6, 10179 Berlin

13. September 2023

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie 5. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie die gesammelte Stellungnahme aus den Bereichen genehmigungsbedürftige Anlagen, Kreislaufwirtschaft, Störfall, Luftreinhaltung und Lärmminderungsplanung.

Luftreinhaltepläne

Keine Hinweise.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Es sind keine Abfall- oder Kreislaufwirtschaftlich relevanten Anlagen in der Nähe, die ggf. in ihrer Leistungsfähigkeit absehbar be- oder eingeschränkt werden würden.

Aus Sicht des Referats für Kreislaufwirtschaft gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan der Gemeinde Ahrensfelde.

Genehmigungsbedürftige Anlagen

Die nächsten nach dem BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen in Berlin befinden sich in einer Entfernung von mehr als 2 km westlich. Es existiert bereits näher gelegene

Wohnbebauung, daher ergeben sich daraus keine Einwände gegen die geplante FNP-Änderung bzw. gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Lärminderungsplanung

Die schalltechnische Untersuchung von ALB EIC 22.028.02 P zeigt eine planbedingte Pegelerhöhung der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes auf der Berliner Seite bis zu 0,7 dB(A). Da die Vorbelastung durch den Straßenverkehrslärm durch die starke Auslastung der Landsberger Chaussee bereits gegeben ist, sollte jede planbedingte Erhöhung aufgrund von Reflexionen und Mehrverkehr vermieden und wenn die bautechnische Möglichkeit besteht, auch eine Minderung angestrebt werden. Es wird daher empfohlen, die geplanten Schallschutzwände beidseitig hoch schallabsorbierend auszuführen und dies in die Festsetzung Nr. 10 aufzunehmen. Als eine städtebaulich vorteilhafte und vogelfreundliche Ausführung ist eine beidseitig hoch schallabsorbierende Schallschutzwand vorstellbar, wobei entweder absorbierende Vorsprünge vor einer ebenen Wand oder absorbierende Teilflächen neben transparenten Teilflächen angeordnet werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

M. Diechmann