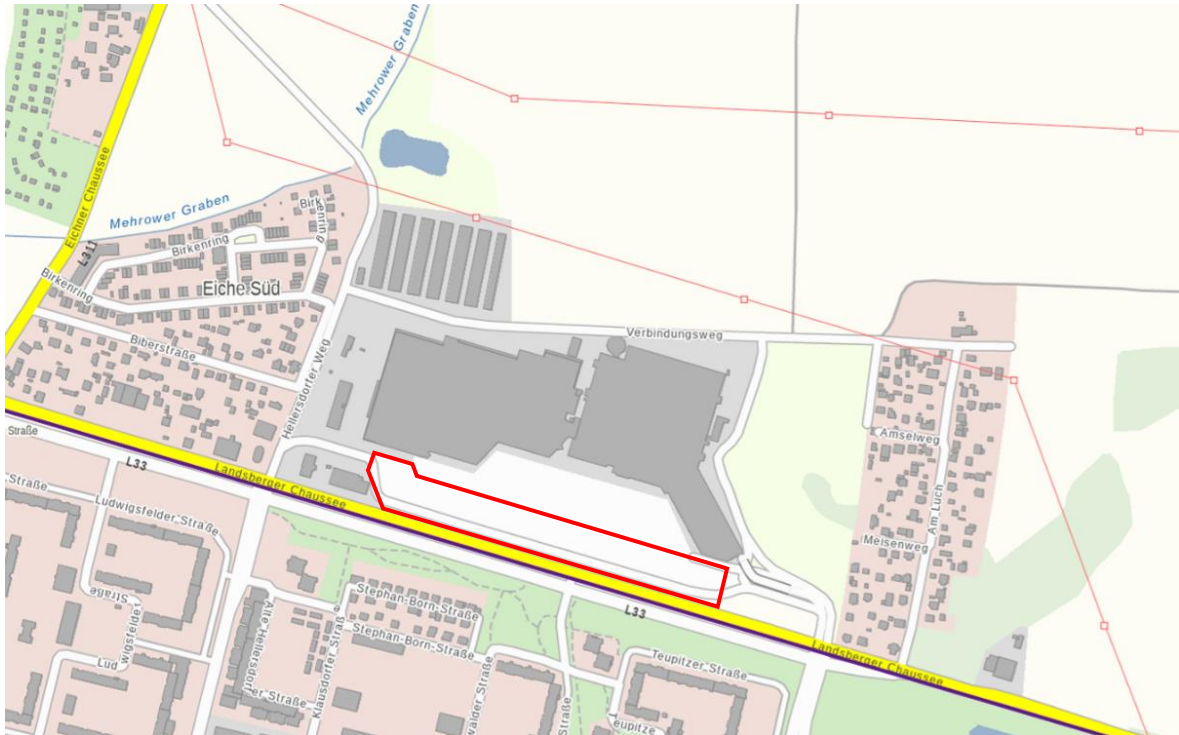


**5. Änderung des Flächennutzungsplans Ahrensfelde
im Parallelverfahren zu der Aufstellung des Bebauungsplans
„Leben und Wohnen am Kaufpark“
in der Gemeinde Ahrensfelde, OT Eiche**



Quelle: BrandenburgViewer (Stand: 28.01.2022), © GeoBasis-DE/LGB (2022)

Begründung

Stand: 29.04.2025

Plangeber:

Gemeinde Ahrensfelde,
Bauamt
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Planverfasser:

BSM
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Katharinenstraße 19 - 20
10711 Berlin

Inhaltsverzeichnis

I	PLANUNGSGEGENSTAND	5
1	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung	5
2	Plangebiet	6
2.1	Räumliche Lage des Änderungsbereichs	6
3	Bestand	7
3.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	7
3.2	Erschließung	7
3.3	Soziale Infrastruktur	8
3.4	Bau- und Bodendenkmale	9
3.5	Altlasten	9
4	Planerische Ausgangssituation	10
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4.2	Landschaftsplanung	12
4.3	Natur- und Landschaftsschutz	13
4.4	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	13
4.5	Geltendes Planungsrecht	14
II	UMWELTBERICHT	15
1	Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	15
2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung	15
2.1	Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes	15
2.2	Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	21
3	Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose möglicher Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	23
3.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	24
3.2	Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	27
3.3	Schutzgut Boden und Fläche	31
3.4	Schutzgut Wasser	32
3.5	Schutzgut Klima	35
3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	36
3.7	Schutzgüter Kultur- und andere Sachgüter	38
3.8	Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte	38
3.9	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
4	Zusätzliche Angaben	40
4.1	Technische Verfahren/ Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	40
4.2	Hinweise zur Überwachung (Monitoring)	41
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
6	Quellen	42
6.1	Literatur	42
6.2	Karten und Pläne	43

III	ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH „LANDSBERGER CHAUSSEE“	45
1	Inhalt der Änderungen	45
1.1	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans	45
1.2	Inhalt der Änderungen	45
2	Begründung der Festsetzungen	47
2.1	Art der baulichen Nutzung	47
2.1.1	Gemischte Baufläche.....	47
2.2	Weitere Arten der Nutzung	47
2.2.1	Straßenverkehrsfläche.....	47
2.3	Immissionsschutz.....	47
IV	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	49
1	Stadtplanerische Auswirkungen	49
2	Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und auf die Arbeitsstätten	49
3	Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen..	49
4	Auswirkungen auf die Umwelt	50
5	Verkehrliche Auswirkungen	50
6	Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit	51
V	FLÄCHENBILANZ	52
VI	VERFAHREN	53
1	Aufstellungsbeschluss	53
2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	53
3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	54
4	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	54
5	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	54
6	Genehmigungsfassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom Februar 2024	55
7	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB	55
8	Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB.....	55
9	Abwägungsbeschlüsse und Genehmigungsbeschluss	55
10	Ausfertigung.....	55
11	Bekanntmachung.....	55
VII	RECHTSGRUNDLAGEN.....	57

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.11.2021 mit der Beschlussnummer BV-2021/1245 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und somit eine Teilfläche des geltenden Bebauungsplans Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ zu überplanen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ soll gemäß § 2 ff. BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erarbeiten und als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 08.12.2021 öffentlich bekannt gemacht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Nutzung des vorhandenen Flächenpotenzials für Wohnungsbau- und Gewerbebezwecke sowie für die Schaffung von Pflegeeinrichtungen und medizinischer Infrastruktur realisiert werden. Mit der geplanten Wohnbebauung kann der enorme Druck des Berliner Immobilienmarktes leicht gesenkt werden. Aus diesem Grund sollte das Potenzial in jedem Fall Nutzung finden.

Derzeit ist die Fläche des Geltungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO für die Errichtung einer gestaffelten Nutzungsmischung für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eines Ärztehauses mit Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen.

Da die zukünftige Darstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ als urbanes Gebiet nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: Oktober 2013) entwickelt werden kann, ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde erforderlich, um dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Die genannte Fläche soll als gemischte Baufläche festgesetzt werden.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Beschluss vom 25.04.2022 (Beschluss-Nr.: BV-2022/1760) eingeleitet und im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 11.05.2022 (Ausgabe-Nr. 6/2022) öffentlich bekanntgemacht worden. Die Verfahrensschritte der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ finden zeitgleich statt, sodass beide Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung

ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans.

2 Plangebiet

2.1 Räumliche Lage des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg an der südlichen Grenze des Ortsteils Eiche in der Gemeinde Ahrensfelde entlang der Landsberger Chaussee auf dem Grundstück des Kaufparks Eiche. Er umfasst eine circa 2,5 ha große Teilfläche des Bebauungsplan Nr. 1 „Landsberger Chaussee - Eiche Süd“ und betrifft die Flurstücke 231 (teilweise) und 237 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Eiche. Im Norden wird das Plangebiet durch den Kaufpark Eiche und dessen ebenerdigen Parkplatzflächen, im Osten durch Erschließungsstraßen und Grünflächen, im Süden durch die Landsberger Chaussee (L 33) und im Westen durch Erschließungsstraßen und gewerbliche Nutzungen begrenzt. Das gesamte Plangebiet befindet sich unmittelbar neben der Berliner Stadtgrenze nördlich des Bezirks Marzahn-Hellersdorf von Berlin (siehe Abb. 1).

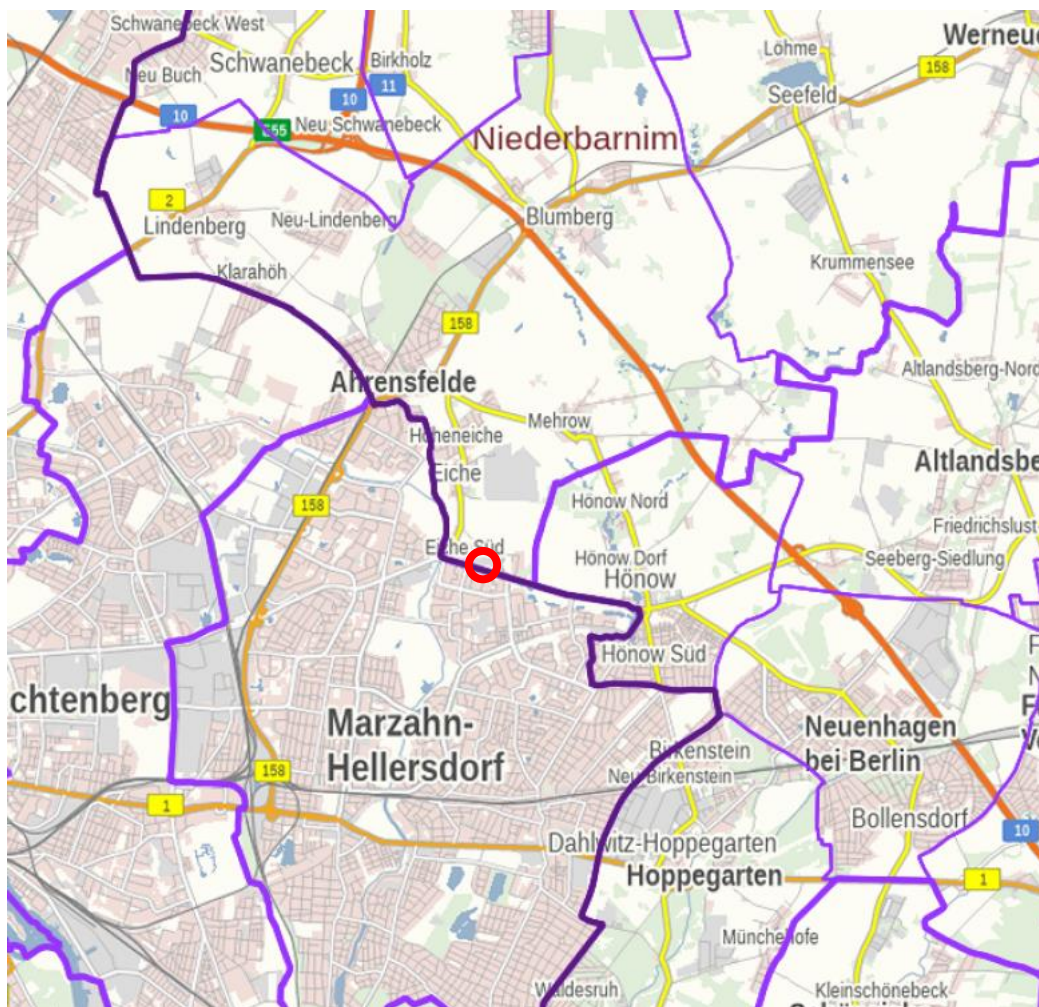


Abbildung 1: Lage im Raum – Übersichtsplan M 1:100.000 (Quelle: BrandenburgViewer 2022)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

In circa 150 m Luftlinie Entfernung westlich des Änderungsbereichs und circa 50 m Luftlinie Entfernung südlich befinden sich die Bushaltestellen „Eiche Kaufpark“ (Buslinie 390 und 901) und „Teupitzer Straße“ (Buslinie X 54). Der S-Bahnhof Mehrower Allee ist mit einer Entfernung von circa 3 km westlich des Änderungsbereichs die nächstgelegene S-Bahn-Station. Mit dem U-Bahnhof Hellersdorf befindet sich in circa 1,4 km Luftlinie Entfernung eine Anbindung an die U5. Umliegend finden sich Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere der nördlich des Änderungsbereichs angrenzende Kaufpark Eiche, und südlich der Landsberger Chaussee im Berliner Stadtgebiet eine Wohnsiedlung wieder.

3 Bestand

3.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich derzeit überwiegend Parkplatzflächen für den Kaufpark Eiche. Die Fläche dient dementsprechend als Stellfläche für Pkw. Zwischen den Parkplätzen befinden sich mit Bäumen bepflanzte Grünstreifen. Die einzelnen Segmente des Parkplatzes werden von schmalen Hecken unterteilt. Im südlichen Bereich befindet sich ein schmaler Grünstreifen mit Mulden, welche der Entwässerung dienen. Das Gelände ist nahezu eben und liegt zwischen 56 m und 60 m über NHN.

3.2 Erschließung

Straßen

Der Änderungsbereich grenzt im Süden direkt an die Landsberger Chaussee an, welche als Landesstraße mit der Nummer L33 deklariert ist. In einer im Jahr 2015 durchgeführten Straßenverkehrszählung wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 20.428 Kfz gemessen, wovon ein Anteil von 3,8 % dem Schwerverkehr über 3,5 t zuzuordnen ist. Für die Landsberger Chaussee im Abschnitt Teupitzer Str. - Stendaler Str. liegen aktuellere Verkehrsdaten aus dem Jahr 2019 vor. So weist die Verkehrsmengenkarte Berlin 2019 für den genannten Abschnitt ein Verkehrsaufkommen von 27.600 Kfz/24h (DTVw) mit einem Lkw-Anteil von 3,5 % aus.

Das Plangebiet wird über die im Westen vom Hellersdorfer Weg ausgehende Zufahrt, über die Landsberger Chaussee (östlich) und über einen Verbindungsweg (nördlich) erschlossen. Durch die Landsberger Chaussee ist eine optimale verkehrliche Erschließung möglich und damit eine Anbindungsmöglichkeit an das örtliche Hauptverkehrsnetz gegeben.

Die Erschließung des Plangebiets ist über die öffentlichen Verkehrsflächen der Landsberger Chaussee und des Hellersdorfer Wegs gesichert.

Bahn

Der S-Bahnhof „Mehrower Allee“ liegt in circa 3 km Luftlinie Entfernung westlich des Plangebiets, welcher durch die S-Bahnlinie S7 bedient wird. Diese verkehrt zwischen den Bahnhöfen Ahrensfelde und Potsdam Hauptbahnhof. In nord-westlich gelegener Richtung in circa 3,2 km Luftlinie Entfernung liegt der S-Bahnhof „Bahnhof Ahrensfelde“, welcher neben der S7 auch durch die Regionalbahnlinie RB25 der Niederbarnimer Eisenbahn bedient wird. Diese verkehrt zwischen Berlin Ostkreuz und Werneuchen. Die S7 verkehrt bis circa 21 Uhr im Takt von 10 Minuten und danach alle 20 Minuten. In den Nächten vor Sonnabend und vor Sonntag fahren die Züge im 30-Minutentakt auf der gesamten Linie. Der RB25 verkehrt zwischen Berlin-Ostkreuz und Werneuchen von Montag bis Freitag zwischen 5 und 23 Uhr im 30-Minuten-Takt (zwei Züge pro Stunde) mit einer Lücke am Vormittag für den Güterverkehr. Eine Ausweitung der Betriebszeiten erfolgt am Abend. An Wochenenden und Feiertagen verkehrt der RB25 ab 6 Uhr im Stundentakt.

Mit dem U-Bahnhof Hellersdorf befindet sich in circa 1,4 km Luftlinie Entfernung eine Anbindung an die U5. Die U-Bahnlinie 5 verkehrt durchschnittlich im 10-Minuten-Takt, in Stoßzeiten sogar alle 4-5 Minuten, zwischen den U-Bahn-Stationen Berlin Hauptbahnhof und Hönow.

Bus und Straßenbahn

Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Eiche, Kaufpark“ im Westen und „Teupitzer Straße“ im Süden des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer fußläufiger Entfernung. Dabei liegt die Haltestelle „Teupitzer Straße“ im Berliner Stadtgebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf und wird durch die Buslinie X54 im 20-Minutentakt frequentiert. Die Bushaltestelle „Eiche, Kaufpark“ wird durch die Buslinien 390 und 901 bedient.

Westlich des Plangebiets, in circa 600 m Luftlinie Entfernung, befindet sich die Straßenbahnhaltestelle „Landsberger Chaussee/Zossener Straße“, welche durch die Linien 18 und M6 bedient wird. In südlicher Richtung befinden sich in circa 500 m Luftlinie Entfernung die Straßenbahnhaltestellen „Alte Hellersdorfer/Zossener Straße“ und „Zossener Straße/Kastanienallee“, welche ebenfalls durch die Linien 18, M6 und M8 bedient werden. Somit ist die Erschließung des Plangebiets über die Öffentlichen Verkehrsmittel gewährleistet.

Gemäß der Standardentfernungswerte für Haltestellen (Bus- und Tram bis zu 500 m, U- und S-Bahn bis zu 800 m) ist das Plangebiet nur durch Buslinien nahverkehrstechnisch erschlossen.

3.3 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Kindertagesstätten und Schulen in der Gemeinde Ahrensfelde ist grundsätzlich gewährleistet. Die nächstliegende Kita im Gemeindegebiet Ahrensfelde ist die Kita „Regenbogen“ im Ortsteil Eiche, welche sich nördlich des Änderungsbereichs in circa 2 km Luftlinie Entfernung befindet.

Südlich des Plangebiets im Berliner Stadtgebiet, in circa 350 m fußläufiger Entfernung befindet sich mit der Kita „mIGELito“ eine Kindertagesstätte mit Ganztagsbetreuung. Darüber hinaus befinden sich in etwa gleicher Entfernung vom Plangebiet die Kindergärten „WarumKa“ und „Traumzauberhaus“. Der Kita-Entwicklungsplanung (KEP) (Stand: Juni 2020) zu Folge weist

die Kita „mIGELito“ eine Kapazität von 45 Plätzen, der Kindergarten „WarumKa“ eine Kapazität von 58 Plätzen und der Kindergarten „Traumzauberhaus“ eine Kapazität von 201 Plätzen auf.

Mit der „Beatrix-Potter-Grundschule“ ist mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von circa 600 m die nächstgelegene Grundschule ebenfalls im Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf lokalisiert. Diese befindet sich südwestlich des Plangebiets und weist im Schuljahr 2021/22 eine Schülerzahl von insgesamt 653 Schüler auf. Die nächstgelegene Grundschule in Ahrensfelde, die Friedrich von Canitz Grund- und Oberschule (Träger Landkreis Barnim), liegt rund 6 km vom Plangebiet entfernt im Ortsteil Blumberg. Die seit 2022 existierende Grundschule Lindenberg (Träger Gemeinde Ahrensfelde) liegt rund 7,5 km vom Plangebiet entfernt im Ortsteil Lindenberg.

Eine weiterführende Schule, die „Jean-Piaget-Oberschule“, befindet sich südlich des Plangebiets in circa 300 m fußläufiger Erreichbarkeit im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin. Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt darüber hinaus über eine Oberschule im Ortsteil Blumberg. Zum Beginn des Schuljahres 2026/27 wird ein Interimgymnasium im Ortsteil Lindenberg eröffnet. Der Gymnasialschulbetrieb wird dann voraussichtlich zum Schuljahr 2030/31 im noch zu entwickelnden Gymnasium im Ortsteil Ahrensfelde (Lindenberger Straße / Ulmenallee) weitergeführt.

Die Kindertagesstätten und Schulen, welche im Berliner Stadtgebiet im Bezirk Marzahn-Hellersdorf lokalisiert sind, können aus Kapazitätsgründen keine Kinder aus der Gemeinde Ahrensfelde aufnehmen. Zwar gibt es zwischen dem Land Berlin und Brandenburg das sogenannte Gastschülerabkommen, welches die Voraussetzungen regelt, unter welchen ein Schulwechsel an eine öffentliche Schule des jeweils anderen Landes möglich ist. Grundsätzlich beschult jedes Bundesland seine Landeskinder jedoch selbst.

3.4 Bau- und Bodendenkmale

Derzeit sind keine Bau- und / oder Bodendenkmale im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ und dessen näherer Umgebung bekannt. Daher ist davon auszugehen, dass denkmalrechtliche Belange von der Umsetzung des Bebauungsplans nicht betroffen sind.

Ungeachtet dessen, können während Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Knochen, Metallgegenstände, Münzen o. ä.) entdeckt werden, die gemäß § 11 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sind.

3.5 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereichs sind laut Flächennutzungsplan keine Altlasten vorhanden. Gleiches gilt für das nähere Umfeld des Grundstücks, sodass von keiner Verunreinigung ausgegangen wird.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.), welcher am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie dem LEP HR und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde, welcher am 11.03.2014 Rechtskraft erlangt hat.

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedelungstendenzen entgegenzuwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro 2007 zudem die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) und die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) als zentrale Grundsätze. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen zudem siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden. Mit der Entwicklung eines urbanen Gebiets im bereits erschlossenen Gemeindegebiet auf einer durch eine Parkplatznutzung nahezu vollversiegelten Fläche, welches neben Wohnnutzungen auch Büro-/Gewerbenutzung, Pflegeeinrichtungen und ein Ärztehaus enthalten soll, ist der Bebauungsplan und somit auch der Änderungsbereich an die Ziele des LEPro 2007 angepasst.

Der LEP HR ordnet die Gemeinde Ahrensfelde und damit auch den Änderungsbereich als Gestaltungsraum Siedlung ein (Ziel 5.6 Abs. 1 der Raumordnung). Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung stehen Belange der Raumordnung der Planung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung nicht entgegen. In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen; hier ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Nach dem Grundsatz 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen dabei innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Diesem Grundsatz wird mit der Ausweisung der in dem Bebauungsplanverfahren betrachteten Fläche als urbanes Gebiet sowie der geplanten gemischten Baufläche des Änderungsbereichs vollends entsprochen. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können dem Innenbereich zugeordnet werden und entsprechen demnach dem Grundsatz der Innenentwicklung.

Weitere für den Bebauungsplan und somit für den Änderungsbereich relevanten Ziele des LEP HR sind der Schutz benachbarter Zentren (Z 2.7), der Umgang mit Bestandssituationen vorhandener großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (Z 2.10) sowie Einzelhandelsagglomerationen (Z 2.14). Das Ziel 2.7 führt dabei aus, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot) dürfen. Das Ziel 2.10 des LEP HR verweist auf den Umgang mit der Bestandssituation und auf vorhandene genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen (im vorliegenden Fall der Kaufpark Eiche). Gemäß dem Ziel dürfen vorhandene großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb zentraler Orte verändert werden, wenn durch diese die „genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für nahversorgungsrelevante Sortimente und sonstige zentrenrelevanten Sortimente (Tabelle 1 Nummer 1.1 und 1.2) nicht erhöht wird“. Die im LEP HR enthaltene Tabelle 1 umfasst eine Auflistung der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente. Das Ziel 2.14 führt aus, dass Bildungen von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken ist (Agglomerationsverbot).

Die für die Raumordnung zuständige Behörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg – hat mit Schreiben vom 09.06.2022 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Der Widerspruch bezog sich auf die oben ausgeführten Ziele und somit auf die Belange des Einzelhandels. Davon unberührt waren Belange hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung. Um eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung zu ermöglichen und diesen Rechnung zu tragen, empfiehlt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in ihrem Schreiben im urbanen Gebiet „zusätzlichen Einzelhandel möglichst vollständig auszuschließen“. Der Empfehlung wird gefolgt. Zur Herstellung der Vereinbarkeit mit den vorgenannten, den Bebauungsplan betreffenden Zielen der Raumordnung, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ Einzelhandelseinrichtungen vollständig ausgeschlossen. Mit der vorgesehenen Festsetzung wird beabsichtigt, negative Auswirkungen der Weiterentwicklung vorhandener großflächiger Einzelhandelseinrichtungen am Standort „Kaufpark Eiche“ zu vermeiden. Darüber hinaus soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass eine Anhäufung mehrerer, jeweils für sich kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Summe dieselben raumbedeutsamen Auswirkungen haben kann, wie ein einzelner großflächiger Einzelhandelsbetrieb.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Mit Bescheid vom 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen (Text und Festlegungskarte) von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, als der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt (§ 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 RegBkPIG). Nach amtlicher Bekanntmachung (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 42

vom 23. Oktober 2024) ist der Plan am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung.

Der Geltungsbereich des integrierten Regionalplans umfasst die Gebiete der Landkreise Uckermark und Barnim mit ihren kreisangehörigen Städten, Ämtern und Gemeinden. Die Festlegungskarte und Textfassung dazu beinhalten zeichnerische und textliche Festlegungen zu den Themen Gewerbestandorte, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, Freiraumverbund, erneuerbare Energien sowie regionale Kooperation.

Der zugehörige Umweltbericht beinhaltet umweltbezogene Informationen und dokumentiert die voraussichtlichen Auswirkungen des integrierten Regionalplans auf den Menschen und die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, die Fläche, den Boden, das Wasser, das Klima und die Luft, die Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung. Darüber hinaus gibt der Umweltbericht Auskunft über geprüfte Alternativen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde ist gemäß der Festlegungskarte von den darin festgelegten 49 Vorranggebieten zur Windenergienutzung“ sowie von einem Vorranggebiet des Freiraumverbunds nicht betroffen. Das Windvorranggebiet „VR WEN 37“ liegt ca. 5,5 km in nordöstlicher Richtung vom Änderungsbereich entfernt. Der Änderungsbereich selbst wird in der Festlegungskarte als Vorbehaltsgebiets Siedlung dargestellt. Die geplante Entwicklung innerhalb des Änderungsbereichs ist demnach mit den Zielen des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim vereinbar.

4.2 Landschaftsplanung

Das **Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg** wurde im Jahr 2001 aufgestellt und formuliert Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Für das Plangebiet ist im Landschaftsprogramm die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen als Ziel formuliert. Weiterhin soll die Grundwasserneubildung gesichert und das Grundwasser vor flächenhaften Stoffeinträgen geschützt werden sowie die Flächeninanspruchnahme, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führt, vermieden werden. In Bezug auf das Landschaftsbild ist als Entwicklungsziel die Verbesserung des vorhandenen Potenzials formuliert. Aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse wird für das schutzgutbezogene Ziel im Bereich des Klimas und der Luft die Sicherung der Luftqualität angestrebt und sind bodennahe emittierende Nutzungen in Kaltluftaustauschgebieten zu vermeiden. Die Kulturlandschaft wird aktuell mit eingeschränkter Erlebniswirksamkeit bewertet und mit dem Ziel versehen, die siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung zu entwickeln.

Der **Landschaftsrahmenplan LRP+ des Landkreises Barnim** mit Stand vom Dezember 2018 beinhaltet eine Darstellung von Bestand, Bewertung, Entwicklungszielen und Maßnahmen für den Landkreis Barnim in Text und Karten. Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit

des Naturhaushaltes und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen.

Das terrestrische Ökosystem des Änderungsbereichs wird im LRP+ als bebautes Gebiet eingeordnet und der Landschaftsbildtyp als industriell geprägte Fläche, wobei die Landschaftsbildeinheit für diese Fläche nicht bewertet wird.

Das Plangebiet wird als Gebiet mit erhöhter Bildung von Grundwasser (>50 mm/a) dargestellt und befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Das Schadstoffbelastungsrisiko durch Straßenemissionen wird als eher hoch eingeschätzt.

Der LRP+ formuliert für den Änderungsbereich das Ziel, bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sondergebiete ökologisch aufzuwerten und zu entwickeln. Zudem formuliert er die Maßnahmen, Baumreihen und Alleen entlang der Landsberger Chaussee anzupflanzen und Korridore mit natürlichen Vegetationen zwischen Gehölzinseln und Wäldern zu etablieren

Der **Landschaftsplan Ahrensfelde** wurde am 08.10.2013 durch den Bauausschuss und am 21.10.2013 durch die Gemeindevertreter der Gemeinde Ahrensfelde beschlossen. Er konkretisiert die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zeigt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele auf. Die auf die Schutzgüter bezogenen Anforderungen an die Planung werden im Landschaftsplan benannt. Hierzu gehört u. a. die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen und dass der Versiegelungsgrad auf möglichst geringem Niveau zu halten ist. Der Anteil versiegelter Flächen soll durch Entsiegelung bzw. Rückbau so weit wie möglich reduziert werden. Weiterhin sollen schützenswerte Biotope erhalten und, wenn möglich, Raum für neue Biotope geschaffen werden, insbesondere für Vögel, Reptilien und Fledermäuse.

4.3 Natur- und Landschaftsschutz

FFH-Gebiete sind nicht im oder angrenzend an den Änderungsbereich zu finden. Östlich des Plangebiets befindet sich ein nach § 32 BbgNatSchAG geschütztes Biotop, welches nach Aussage des Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde mit einer geringen bis punktuell sehr hohen Biotopwertigkeit einzustufen ist. Belange des Plangebietes sind allerdings nicht betroffen.

4.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Um die zukünftige Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde Ahrensfelde zu steuern und den raumordnerischen Zielvorgaben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu entsprechen, wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BBE Handelsberatung GmbH Leipzig, Oktober 2021) erstellt, welches am 21.02.2022 von der Gemeindevertretung Ahrensfelde beschlossen wurde.

Darin wird der Kaufpark Eiche als Ergänzungsstandort beschrieben, welcher, bezogen auf die Gemeinde Ahrensfelde, die gemeindliche Angebotsstruktur dominiert, jedoch insbesondere eine Ausstrahlung auf Berlin-Hellersdorf erzielt. Auch zukünftig wird der Kaufpark Eiche vor-

rangig eine regionale Versorgungsfunktion übernehmen. Aus diesem Grund wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgeführt, dass es zum Schutz der zentralen Versorgungsbe-
reiche in Ahrensfelde erforderlich ist, den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf
den aktuellen planungsrechtlich genehmigten Branchen- und Verkaufsflächenbesatz zu be-
grenzen. Der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ trägt durch den Ausschluss
von Einzelhandelseinrichtungen im Plangebiet dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der
Gemeinde Ahrensfelde Rechnung.

4.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ liegt innerhalb
des am 06.04.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossenen Bebauungsplans
Nr. 1 „Landsberger Chaussee - Eiche Süd“, sodass sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach
§ 30 BauGB richtet. Mit der Überplanung einer durch den im Regelverfahren mit Umweltprü-
fung geplanten Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ soll eine Teilfläche des
Bebauungsplans Nr. 1 „Landsberger Chaussee - Eiche Süd“ geändert werden. Da die Pla-
nungsziele nicht mithilfe des geltenden Planungsrechts erreicht werden können, soll der Be-
bauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ aufgestellt werden.

An den Bebauungsplan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ grenzen keine weiteren
bereits festgesetzten oder sich im Verfahren befindlichen Bebauungspläne an.

II UMWELTBERICHT

1 Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.11.2021 mit der Beschlussnummer BV-2021/1245 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und somit eine ca. 2,5 Hektar große Teilfläche des geltenden Bebauungsplans Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ zu überplanen.

Derzeit ist die Fläche des Geltungsbereiches im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO für die Errichtung einer gestaffelten Nutzungsmischung für die Entwicklung von Wohn- und Gewerbenutzungen sowie eines Ärztehauses mit Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen.

Da die zukünftige Darstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ als urbanes Gebiet nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Stand: Oktober 2013) entwickelt werden kann, ist parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde erforderlich, um dem „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden. Die genannte Fläche soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden.

2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung

2.1 Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Entsprechend § 1 Absatz 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Weiterhin sind der Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen. Entsprechend des Absatzes soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt.

Der § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen. Die Maßgaben sind in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 2 Absatz 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Es gilt das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Neufassung vom 29.06.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Die in § 1 BNatSchG formulierten übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44

BNatSchG. Zudem können per Rechtsverordnung weitere Arten unter besonderen Schutz gestellt werden (§ 54 Absatz 1). Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch die Bauleitplanung Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz vom 21.01.2013 wurde zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05.03.2024. Die Vorschriften dieses Gesetzes regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils geltenden Fassung im Land Brandenburg und ergänzen es.

Biotopschutzverordnung Brandenburg: Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen

Die Biotopschutzverordnung Brandenburg vom 07.08.2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S. 438) kommt hier wegen fehlender Betroffenheit nicht zur Anwendung.

BarBaumSchV (Barnimer Baumschutzverordnung): Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen

Gemäß § 2 BarBaumSchV in der Fassung vom 12.02.2014 sind alle Laubbäume sowie Bäume der Gattungen Pinus (Kiefer) oder Larix (Lärche) jeweils mit einem Stammumfang ab 60 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen erfolgt die Messung unterhalb der Gabelung. Unter den Schutz fallen auch Bäume der Gattungen Taxus (Eibe), Crataegus (Rotdorn, Weißdorn), Sorbus (Mehlbeere, Eberesche) deren Stammumfang 30 cm überschreitet. Weiterhin geschützt sind auch Einzelbäume, die das oben genannte Maß noch nicht erreicht haben, es sich jedoch um Ersatzpflanzungen im Sinne des § 7 BarBaumSchV oder diese aufgrund anderer Vorschriften zu erhalten sind. Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bestimmt die BarBaumSchV, dass die gemäß § 2 BarBaumSchV geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Es gilt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Der Zweck des Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

Hinsichtlich der Verwertung des Bodens sind zudem die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen (Technische Regeln) durch die zum

01.08.2023 in Kraft getretene Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) sowie die Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 01.08.2023 zu berücksichtigen.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31.07.2009, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist, und das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), das zuletzt durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 14) geändert worden ist, regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Nach § 5 Absatz 1 WHG ist jede Person bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, verpflichtet, nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten sowie eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Entsprechend § 6 Absatz 1 WHG sind Gewässer nachhaltig zu bewirtschaften, u. a. mit dem Ziel, möglichen Folgen des Klimawandels vorzubeugen sowie an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

In den §§ 54 bis 61 WHG werden Regelungen zu Abwasserbeseitigung getroffen, u. a. definiert § 54 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 WHG das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser) als Abwasser. Dieses ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 55 Absatz 1 Satz 1 WHG).

Regelungen zum Umgang mit Niederschlagswasser im Land Brandenburg trifft der § 54 BbgWG. Gemäß § 54 Abs. 3 BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigung der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Laut § 54 Abs. 4 BbgWG ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, das Niederschlagswasser zu versickern.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und seine Verordnungen

Es gilt das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist, mit seinen Verordnungen (BImSchV).

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für Bauleitplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des BImSchG zu beachten, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Durch das Nebeneinander, beispielsweise von Gewerbe und Wohnen und die Überlagerung verschiedener Nutzungen kann diesem Trennungsgrundsatz in der Bauleitplanung nur bedingt gefolgt werden, sodass das BImSchG durch weitere Verordnungen, technische Anweisungen und Normen konkretisiert wird.

Lärm:

Das BImSchG behandelt in den §§ 41 bis 43 die Lärmvorsorge. Hierbei finden die Belange des Lärmschutzes beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen Berücksichtigung. Konkretisiert werden diese Vorschriften durch die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) und die Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV). Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmwerte vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005-1 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 stellen aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar. Sie dienen lediglich als Anhalt, so dass von ihnen sowohl nach oben (bei Überwiegen anderer Belange) als auch nach unten abgewichen werden kann.

Luftschadstoffe:

Die Europäischen Richtlinien zur Luftqualität treffen Aussagen zu einer Vielzahl von Stoffen, die die Luft besonders belasten. Das BImSchG und die darauf basierenden Verordnungen setzen die Luftqualitätsrichtlinie in nationales Recht um. Danach ist Brandenburg gemäß der §§ 44 bis 46a des BImSchG verpflichtet, Luftparameter, die für Mensch und Natur eine Gefahr darstellen, zu erheben und die ermittelten Messwerte der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Für die maßgeblichen Luftparameter gibt es Grenzwerte, die bei einer Überschreitung Maßnahmen zur Reduktion der Immissionskonzentration erzwingen.

Elektromagnetische Felder:

Zur Beurteilung der elektromagnetischen Felder dient die 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder).

Die Verordnung gilt für die Errichtung und den Betrieb von Hochfrequenz- und Niederfrequenzanlagen, die gewerblichen Zwecken dienen oder im Rahmen wirtschaftlicher Unternehmungen Verwendung finden und nicht einer Genehmigung nach § 4 des BImSchG bedürfen. Sie enthält Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Licht:

Licht gehört zu den Immissionen bzw. Emissionen im Sinne des BImSchG. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästi-

gungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht nicht hervorgerufen werden können und dass Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen zur Emissionsbegrenzung getroffen wird. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind gemäß § 22 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S. 215), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S. 9) geändert worden ist, regelt den Umgang mit Baudenkmalen, Denkmalbereichen, Gartendenkmalen und Bodendenkmalen. Für die Denkmale wird eine Liste bei dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege geführt.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen, Denkmale sind nach Maßgabe des Gesetzes zu schützen (§ 1 BbgDSchG). Das BbgDSchG bestimmt auch den Schutz der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Der Umgang mit Abfall ist im Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrWG) geregelt. Zweck des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist, ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.

Nach Maßgabe des KrWG ist bei der Entwicklung eines Gebiets darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten.

Sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs fallen Abfälle an, deren Art und Menge im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden können. Durch die Einhaltung des KrWG und ergänzender Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB grundsätzlich vermieden werden.

Satzung über die Errichtung und Instandhaltung von Kinderspielplätzen in der Gemeinde Ahrensfelde (Kinderspielplatzsatzung – KSpS)

Die Kinderspielplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde vom 25.09.2020, zuletzt geändert am 18.03.2021, beinhaltet die Pflicht zur Herstellung privater Spielplatzflächen bei der Errichtung

von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen und trifft Regelungen zur Größe, Lage, Ausstattung und der Pflege und Erhaltung der Spielflächen.

2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde

Es gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde mit dem Stand 10/2013 (in Kraft getreten 11.03.2014). Dieser stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel dar. Damit ist der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ mit seinen geplanten Nutzungen aus dem FNP nicht entwickelbar.

Daher wird eine Teil-FNP-Änderung (§ 1 Abs. 8 BauGB) gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ eingeleitet, um die geplante Nutzung im Plangebiet durch die Darstellung einer gemischten Baufläche zu ermöglichen.

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das LaPro wurde im Jahr 2001 aufgestellt und wird fortgeschrieben. Die dazugehörigen Karten stellen die landesweiten Ziele des Naturschutzes dar.

Entwicklungsziele:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bereichs, in dem im LaPro das Entwicklungsziel „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“ dargestellt ist. Zudem ist die „Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen“ vorgesehen.

Arten- und Lebensgemeinschaften:

Im Plangebiet und der weiteren Umgebung ist das schutzgutbezogene Ziel „Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)“ dargestellt.

Boden:

Auch bzgl. des Schutzgutes Boden befindet sich das Plangebiet im Bereich mit dem Ziel „Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen, Reduzierung von Stoffeinträgen (Düngemittel, Biozide)“.

Wasser:

Zum Zweck der Sicherung der Grundwasserneubildung und zum Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen gelten laut LaPro im Bereich des Plangebietes die allgemeinen Anforderungen an die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten vorwiegend bindiger Deckschichten und die Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit.

Klima, Luft:

Als Schwerpunkt zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse stellt

das LaPro im Bereich des Plangebietes die „Vermeidung bodennah emittierender Nutzungen in Kaltluftstaugebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen“ dar.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit dem Entwicklungsziel „Verbesserung des vorhandenen Potentials / bewaldet“. Es herrscht ein schwach reliefiertes Platten- und Hügelland vor. In der Karte Landschaftsbild des LaPro befindet sich das Plangebiet im Subtyp Werneuchen, dem die folgenden Entwicklungsschwerpunkte zugeordnet werden:

- Sicherung des traditionellen Obstanbaus; Sicherung und Entwicklung extensiver Bereiche.
- Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln.
- stärkere räumliche Gliederung der Landschaft mit gebietstypischen Strukturelementen ist anzustreben.
- keine weitere Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege.
- Verhinderung weiterer Zersiedlung / Schaffung klarer Raumgrenzen zur offenen Landschaft.

Erholung:

Das LaPro stellt im Plangebiet und dessen weiterer Umgebung als Ziele die „Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung“ und die „Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit“ dar.

Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen des Brandenburger Landschafts- und Artenschutzprogramms werden im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung sowie in mehreren Fach- und Einzeluntersuchungen berücksichtigt, soweit sie durch die Planung berührt sind.

Landschaftsplan Gemeinde Ahrensfelde

Dem Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde (Abb. 2) vom Oktober 2013 liegen die Ziele des LaPro Brandenburg und des Landschaftsrahmenplans Barnim zugrunde. Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele auch für die Planungen und Verwaltungsverfahren aufzuzeigen, deren Entscheidungen sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können (§ 9 Abs. 1 BNatSchG). Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 BNatSchG werden gemäß § 8 BNatSchG als Grundlage vorsorgenden Handels im Rahmen der Landschaftsplanung überörtlich und örtlich konkretisiert und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele dargestellt und begründet.

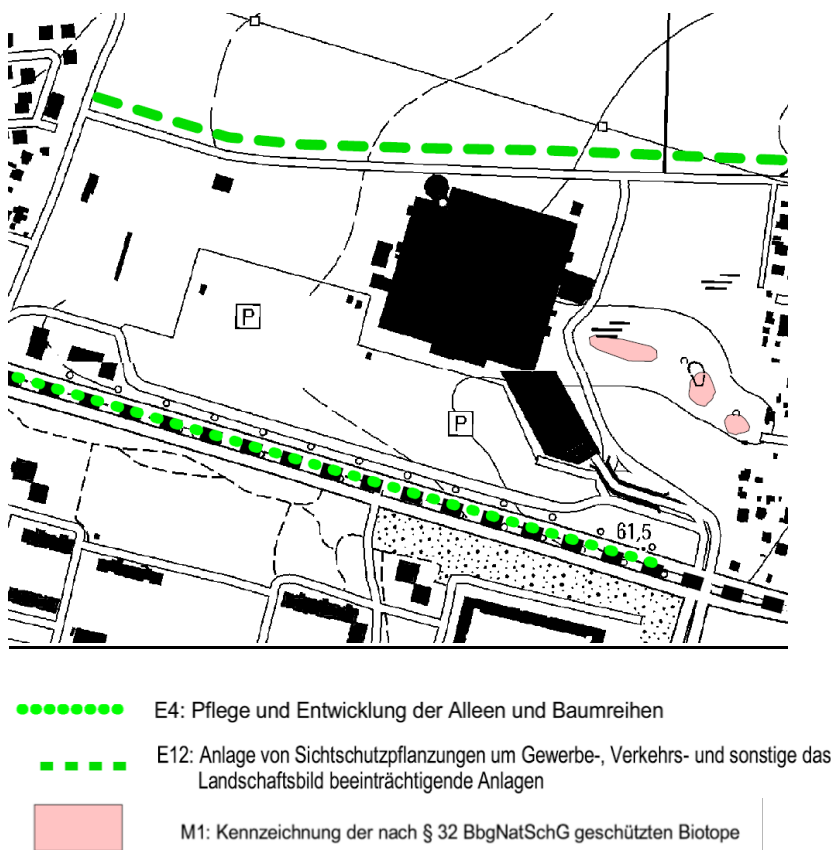


Abbildung 2: Landschaftsplan Ahrensfelde

Schutzgebiete

Innerhalb des FNP-Änderungsbereichs befinden sich keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellte nach § 32 BbgNatSchAG geschützte Biotop nordöstlich des Geltungsbereichs. Südöstlich des Plangebietes befindet sich das im Land Berlin gelegene Landschaftsschutzgebiet „Hönoweiherkette“ (HönowLSchV BE). Der Naturpark Südostniederbarnimer Weiherketten liegt östlich des Plangebietes im Landkreis Märkisch Oderland (Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten“).

3 Beschreibung des Umweltzustandes und Prognose möglicher Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die folgende Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes beinhaltet jeweils schutzgutbezogen den Bestand (Basisszenario), die Bewertung sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullszenario) und bei Durchführung der Planung (Planungsszenario). Darüber hinaus werden zu jedem Schutzgut (soweit notwendig) die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich dargelegt und mit ihrer Wirkung auf das einzelne Schutzgut beschrieben.

3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Grünflächen- und Spielplatzversorgung

Auf dem derzeit als Parkplatz genutzten Gebiet ist die Erholungseignung nicht gegeben. Im Flächennutzungsplan sind die nächstgelegenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage innerhalb der Gemeinde Ahrensfelde ca. 2 km nordwestlich des Änderungsbereichs dargestellt. Diese sind aufgrund ihrer großen Entfernung zum Änderungsbereich und ihrer geringen Größe für die geplante Wohnnutzung (innerhalb der gemischten Baufläche) nicht relevant. Weitere Grünflächen mit anderen Zweckbestimmungen sind näher am Änderungsbereich gelegen, können jedoch gemäß ihrer Zweckbestimmung den Grünflächenbedarf nicht im gleichen Maße wie eine Parkanlage decken. Hierzu zählt die im B-Plan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte, ca. 100 m nordöstlich des Änderungsbereichs gelegene Fläche und die bewaldete Fläche ca. 300 m östlich des Änderungsbereichs, in denen der FNP geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG darstellt. Weitere Grünflächen sind im FNP jeweils ca. 500 m nordwestlich des Änderungsbereichs als Kleingartenanlage dargestellt. Dort befinden sich eine Kleingartenanlage und ein Graben mit begrüntem Uferbereich. Darüber hinaus kann die umliegende offene Feldflur Funktionen von Grünflächen übernehmen. Innerhalb der Berliner Stadtgrenze befinden sich das LSG Hönower Weiherkette in ca. 200 m und die Ahrensfelder Berge in ca. 800 m Entfernung des Änderungsbereichs. Ebenfalls im Land Berlin, auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Chaussee, befinden sich zwei Spielplätze für ältere Kinder/Jugendliche (Geoportal Berlin/Grünanlagenbestand 2022). In nördlicher und östlicher Richtung liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es befinden sich keine öffentlichen, zur Gemeinde Ahrensfelde gehörenden, Spielplätze in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs. Der FNP stellt den nächstgelegenen öffentlichen Spielplatz der Gemeinde Ahrensfelde ca. 1,2 km nordwestlich des Änderungsbereichs dar. Dort befindet sich der Dorfspielplatz für den Ortsteil Eiche mit Spielgeräten für verschiedene Altersgruppen sowie ein Fußball-Kleinspielfeld.

Verkehr

Im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem unter anderem die heutige Verkehrssituation, einschließlich des Quell- und Zielverkehrs des Kaufparks Eiche untersucht wurde (IVV 2022).

An den Ein- und Ausfahrten zum Kaufpark Eiche wurden werktags ca. 8.800 Kfz je Richtung gezählt, wobei ca. 900 Kfz den Hellersdorfer Weg bzw. den Verbindungsweg in bzw. aus Richtung Norden (Eichner Chaussee) nutzen. Zur Zeit nutzen werktags ca. 28.800 Kfz die vierspurige Landsberger Chaussee zwischen den erhobenen Knotenpunkten Landsberger Chaussee/Stendaler Straße und Landsberger Chaussee/Hellersdorfer Straße/Hellersdorfer Weg.

Lärm

- Verkehrslärm:

Der Änderungsbereich liegt an der stark befahrenen Landsberger Chaussee und ist daher einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Entsprechend der unten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (ALB 2022) werden je nach Entfernung zur Straße tagsüber >60 bis 70 dB(A) und nachts >55 bis 65 dB(A) erreicht. Weder Schienenlärm noch Fluglärm spielen für den Änderungsbereich eine Rolle.

- Gewerbelärm:

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine gewerblichen Anlagen, jedoch sind in der näheren Umgebung gewerbliche Betriebe und Anlagen vorhanden, durch die eine Vorbelastung durch Gewerbelärm gegeben ist. Dem Gewerbelärm sind Geräusche der Stellplätze und Fahrwege, Geräusche der auf den Dächern des Kaufparks vorhandenen Lüftungs- und Kälteanlagen sowie ggf. Geräusche von Anliefervorgängen und weiterer Anlagen zuzurechnen. Anlieferungen erfolgen vor allem tagsüber nur an der Nord- und partiell an der Ostseite des Kaufparks. Die Fahrten der Lieferfahrzeuge führen damit nicht an den zulässigen Wohnnutzungen vorbei, sondern befinden sich in einer ausreichend großen Entfernung zu diesen. Die damit verbundenen Geräusche werden zudem durch die vorhandenen Gebäude in Richtung Änderungsbereich wirksam abgeschirmt.

Westlich des Änderungsbereichs befinden sich eine Waschanlage, eine Tankstelle, eine Burger-King-Filiale und eine Kfz-Werkstatt, die mit Ausnahme der Burger-King-Filiale ausschließlich tagsüber betrieben werden. Die zugehörigen Schallquellen sind weit vom Änderungsbereich entfernt und werden zusätzlich durch vorhandene Gebäude abgeschirmt.

Lufthygiene

Der lokale Hauptemittent von Luftschadstoffen, gemessen an NO_x -, PM_{10} - und $\text{PM}_{2,5}$ -Emissionen, ist der motorisierte Individualverkehr (MIV) (Umweltatlas Berlin, Karte 03.12). Entsprechend der Erhebung aus dem Jahr 2015 tragen Hausbrand und Kleingewerbe in diesem Bereich nicht zur Luftbelastung bei.

Laut Berliner Umweltatlas (Karte 03.11.1, Abb. 4) weist die Landsberger Chaussee auf Höhe des Plangebietes durchschnittliche bis überdurchschnittliche Emissionsmengen an NO_x und PM_{10} in g/(m/Tag) auf. Die Karte Planungshinweise Stadtklima stuft hingegen auf der Landsberger Chaussee die verkehrsbedingte Luftbelastung als gering ein (Umweltatlas Berlin, Karte 04.10). Es liegen keine Daten für die Luftschadstoffbelastung des Änderungsbereichs selbst vor. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Chaussee wird die NO_2 -Belastung als „mittel“ eingestuft (Umweltatlas Berlin, Karte 09.01.2), mit einem errechneten durchschnittlichen Wert zwischen 20,5 und 29,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Damit wird der Jahresgrenzwert der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ deutlich unterschritten.

Laut Berliner Luftreinhalteplan (Messwerte von 2015) liegt im Änderungsbereich die städtische Hintergrundbelastung von NO_2 bei 14-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und von PM_{10} bei 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit unter den Jahresmittelgrenzwerten der 39. BImSchV. Die Luftreinhalteplanung des Landes Berlin

sieht keine besonderen Maßnahmen für die Landsberger Chaussee vor. Für die Gemeinde Ahrensfelde liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ergeben sich bei Nichtdurchführung der Planung keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Änderungsbereich soll eine gemischte Baufläche dargestellt werden, um die Errichtung von ca. 440 Wohneinheiten zzgl. etwa 5.880 m² GF für Senior:innenwohnen vorzubereiten. Zur Errichtung der sich daraus nach der Kinderspielplatzsatzung Ahrensfelde ergebenden 1.769 m² privaten Spielplatzfläche wird eine Regelung im städtebaulichen Vertrag im parallelen Bebauungsplanverfahren vereinbart.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (IVV 2022). Demnach wird laut einer aktuellen regionalen Verkehrsuntersuchung bis 2030 für die Landsberger Chaussee eine Verkehrsstärke von werktags ca. 35.000 Kfz erwartet. Dies ist gegenüber der aktuellen Belastungssituation eine Zunahme von 22-25 %. Für den werktäglichen Quell- und Zielverkehr des Kaufparks Eiche (17.600 Kfz/Tag) wird keine Veränderung erwartet. Hinsichtlich des geplanten Stadtquartiers wird im Verkehrsgutachten ein Neuverkehr von 779 Kfz/Tag prognostiziert, was einer Zunahme von 4,4 % der Ein- und Ausfahrten gegenüber dem Bestand entspricht.

Durch die geplante Bebauung kommt es gemäß der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten schalltechnischen Untersuchung (ALB 2022) nur zu geringfügigen planinduzierten Pegelerhöhungen des Verkehrslärms von < 1 dB(A). Auf die straßenabgewandte Seite hat die geplante Bebauung hinsichtlich des Verkehrslärms eine abschirmende Wirkung. Für die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf der straßenzugewandten Seite im Änderungsbereich ergeben sich durch die bestehende nächtliche Verkehrslärmbelastung durch die Landsberger Chaussee Regelungserfordernisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Hinsichtlich des Gewerbelärms ergab die schalltechnische Untersuchung eine Überschreitung des gemäß TA Lärm in urbanen Gebieten zulässigen Immissionsrichtwerts nachts im östlichen Bereich des Änderungsbereichs durch eine ortsfeste Schallquelle („Kaminmündung des Heizkessels“) im südöstlichen Bereich des bestehenden Kaufparks Eiche.

Auf das Schutzgut Mensch ist hinsichtlich der Lufthygiene planungsbedingt keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Sicherung des Schallschutzes erfolgen durch textliche Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplanverfahren. Es werden die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme sowie passive Lärmschutzmaßnahmen für planungsrechtlich mögliche schutzbedürftige Räume festgesetzt. Für die „Kaminmündung des Heizkessels“ wird eine

Regelung im städtebaulichen Vertrag im parallelen Bebauungsplanverfahren vereinbart, die den Vorhabenträger zum Einbau eines Schalldämpfers an der Schallquelle verpflichtet.

3.2 Schutzgüter Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Vegetation und Biotoptypen

Der Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013, Karte Biotoptypen, vgl. Abb. 3) fasst das Gelände des Kaufparks Eiche einschließlich der Stellplätze unter dem Biotoptyp 1231 (Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen, in Betrieb) zusammen, der Biotopwert wird nicht bewertet. In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs befindet sich eine Allee an der Landsberger Chaussee (07141), deren Biotopwert als sehr hoch angegeben wird, eine Frischwiese (05110) nordöstlich des Plangebietes mit geringem Biotopwert sowie die darin befindlichen temporären naturnahen und verschatteten Kleingewässer (02132) mit einem sehr hohen Biotopwert. Die Allee ist nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützt, bei den Kleingewässern gilt der Schutz des § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG.



Abbildung 3: Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) – Biotoptypen Ortsteile Eiche und Mehrow

Im Änderungsbereich befindet sich überwiegend ein versiegelter Parkplatz, der durch Pflanzflächen mit geschnittenen Sträuchern und Baumpflanzungen strukturiert ist. Randlich befinden sich Flächen mit artenarmen Zier- und Parkrasen, teilweise mit Baumbestand. Einen geringen Flächenanteil nehmen zudem Hainbuchenhecken ein. Im östlichen Bereich existieren großflächige Entwässerungsmulden. Es befinden sich keine geschützten Biotope im Änderungsbereich.

Der Baumbestand besteht aus 104 vollständig innerhalb des Änderungsbereichs befindlichen und weiteren 16 von der Landsberger Chaussee hereinragenden Bäumen. Der im Änderungsbereich befindliche Baumbestand (mit Stammumfängen von ca. 35 bis 105 cm) setzt sich überwiegend aus Eschen (*Fraxinus excelsior*) und zum kleineren Teil aus Säuleneichen (*Quercus*

robur ‚Fastigiata‘) sowie Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zusammen, die im Zuge der Errichtung des Kaufparks Eiche Mitte der 1990er Jahre gepflanzt wurden. Bei den hineinragenden Bäumen handelt es sich um einen älteren Baumbestand, bestehend aus den Baumarten Spitzahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Holländischer Linde (*Tilia x europaea*), die zur nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee gehören und zudem nach der BarBaumSchV geschützt sind.

Hinsichtlich des Biotopverbunds befindet sich der Änderungsbereich entsprechend LaPro Brandenburg 2001 (Karte Biotopverbund) innerhalb eines Verbundsystems von Klein- und Stillgewässern (Abb. 4). In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs stellt das LaPro Kernflächen des Feuchtgrünlandes dar.

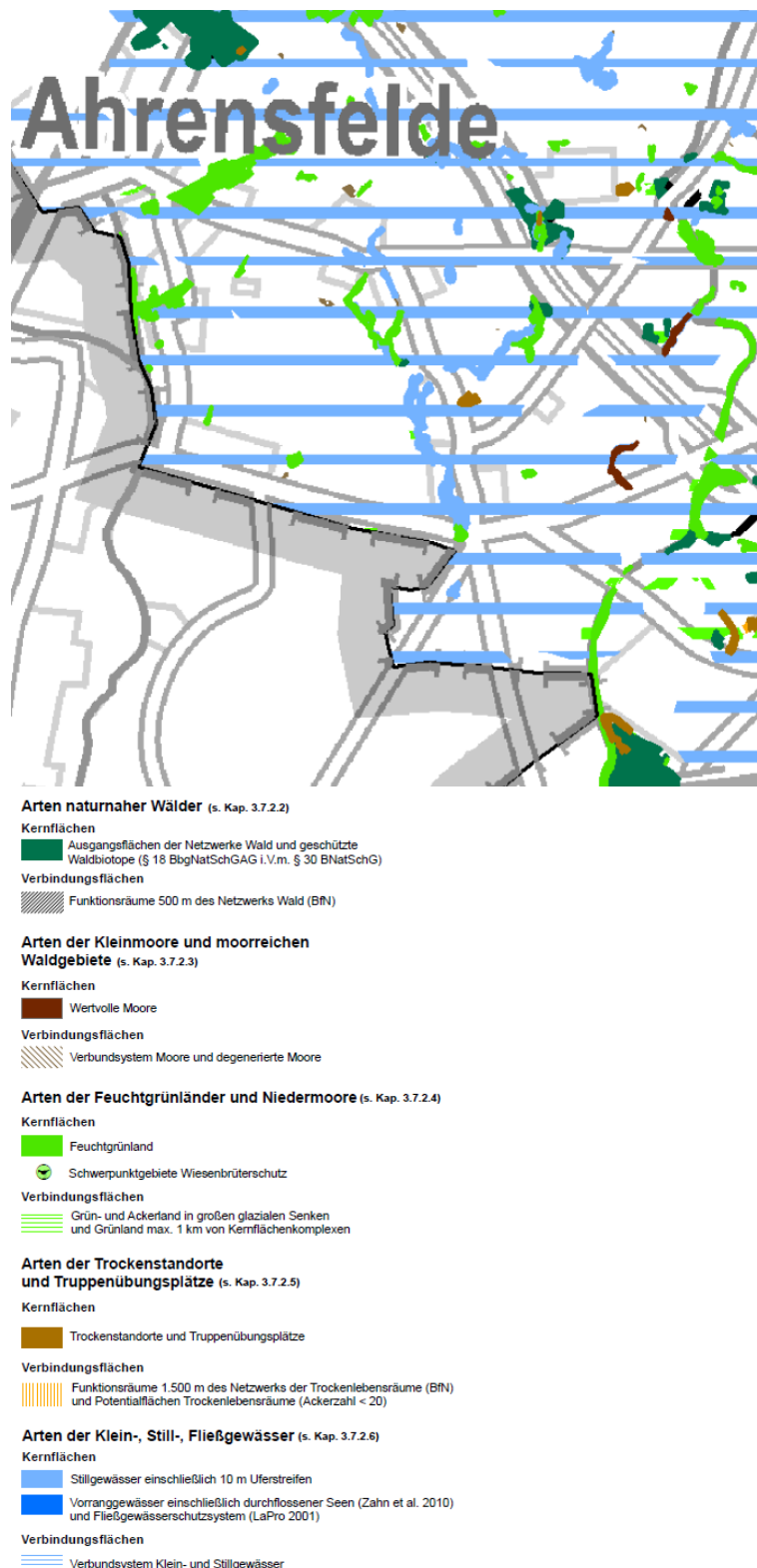


Abbildung 4: Lapro Brandenburg 2001 – Biotopverbund

Fauna

Innerhalb des Änderungsbereichs wurden im Rahmen einer durchgeführten Potenzialabschätzung (Scharon 2022) keine Niststätten oder revieranzeigenden Merkmale von Brutvögeln festgestellt. Aufgrund der geringen strukturellen Ausstattung und der Nutzung als Parkplatz und

damit verbundener Störungen, u. a. das Durchschreiten (Schädigen) der vorhandenen Hecken, kann die Ansiedlung von Busch- und Bodenbrütern in den Hecken nahezu ausgeschlossen werden. In den vorhandenen Bäumen ist eine Ansiedlung verbreiteter Baumbrüter, wie der Ringeltaube (*Columba palumbus*) möglich. Im Änderungsbereich befinden sich keine ganzjährig geschützten Lebensstätten. In den Hecken hielten sich Haussperlinge (*Passer domesticus*) auf, die mit Staren (*Sturnus vulgaris*) die umliegenden technischen Strukturen als Nistplatz nutzen.

Aufgrund der Biotopausstattung, der Lage und vorhandener Strukturen kann darüber hinaus das Vorkommen streng geschützter bzw. planungsrelevanter Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation erwartet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Nutzungsänderung werden die Pflanzflächen im Parkplatzbereich vollständig überplant, womit auch Lebensstätten der lokalen Haussperlingspopulation entfernt werden. Entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereichs bleibt ein Teil des Rasen- und Baumbestandes erhalten.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren soll die Anlage von großflächigen Fassaden- und Dachbegrünungen festgesetzt werden. Die Fassadenbegrünung kann bei Durchführung der Planung die Funktion der Hecken als Lebensstätte der Sperlingspopulation übernehmen. Des Weiteren enthält der Bebauungsplan eine Pflanzliste mit standortgerechten und überwiegend heimischen Arten, die bei der Begrünung zu verwenden sind. Die vorgesehene Lärmschutzwand aus Glas stellt ein erhöhtes Kollisions- und Tötungsrisiko für die Avifauna dar. Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG werden hier Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag erforderlich.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (§ 20 bis § 30 BNatSchG) sowie europäische Schutzgebiete (§ 31 bis § 36 BNatSchG) sind von der Planung nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die durch die geplante Bebauung notwendig werden, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. So wird der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung treffen. Durch diese wird u. a. die Lebensraumfunktion für die vorhandene Sperlingspopulation wiederhergestellt und ein Teil des entstehenden Biotopwertverlusts ausgeglichen. Der restliche Biotopwert wird durch Aufwertungsmaßnahmen in der angrenzenden, im FNP als geschütztes Biotop dargestellten Fläche ausgeglichen. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt (FPB 2023). Auf der genannten Fläche wird zudem als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) eine Hecke für

die Erhaltung der Lebensraumfunktion der Sperlingspopulation angelegt. Der Baumverlust wird durch die Umpflanzung eines Teils des Baumbestandes an andere Standorte in der Gemeinde Ahrensfelde ausgeglichen. Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Im städtebaulichen Vertrag wird darüber hinaus vereinbart, dass Nisthilfen für Vögel und Quartierhilfen für Fledermäuse an der Fassade anzubringen sind. Zudem wird textlich festgesetzt, dass die Beleuchtung insektenschonend zu gestalten ist. Des Weiteren wird die geplante Lärmschutzwand gemäß städtebaulichem Vertrag mit wirksamen Markierungen zum Vogelschutz versehen.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Barnim Hochfläche. Entsprechend sind hier u. a. Geschiebemergel und –lehm vorzufinden. Die Karte Bodenarten des Landschaftsplans Ahrensfelde stellt im Bereich des Änderungsbereichs die Bodenarten schwach lehmiger und lehmiger Sand dar. Laut der für den Landschaftsrahmenplan Barnim (im Entwurf von 2018) angefertigten Karte zum Schutzgut Boden herrscht hier die Bodenklasse Fahlerde vor.

Vor der Nutzung als Parkplatz wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Die Karte „Schutzgut Boden – Beeinträchtigungen und Gefährdungen“ des Landschaftsrahmenplans Barnim (Abb. 5) stellt für die Fläche ein hohes Belastungsrisiko durch Schadstoffe aus dem Straßenverkehr dar. Eine festgestellte Altlastenfläche befindet sich ca. 100 – 200 m nordwestlich und eine Altlastenverdachtsfläche ca. 600 m nordöstlich des Änderungsbereichs.

Der Boden im Plangebiet ist durch den darauf befindlichen asphaltierten Parkplatz zu ca. 70 % versiegelt. 30 % sind Freiflächen. Damit liegen keine natürlichen Bodenverhältnisse vor, die Bodenfunktionen sind bereits weitgehend durch anthropogene Beeinflussung beeinträchtigt. Auch die zwischen den Parkplatzflächen gelegenen Pflanzflächen haben nur Anschluss an die durch den Parkplatzbau baulich veränderten Bodenschichten.

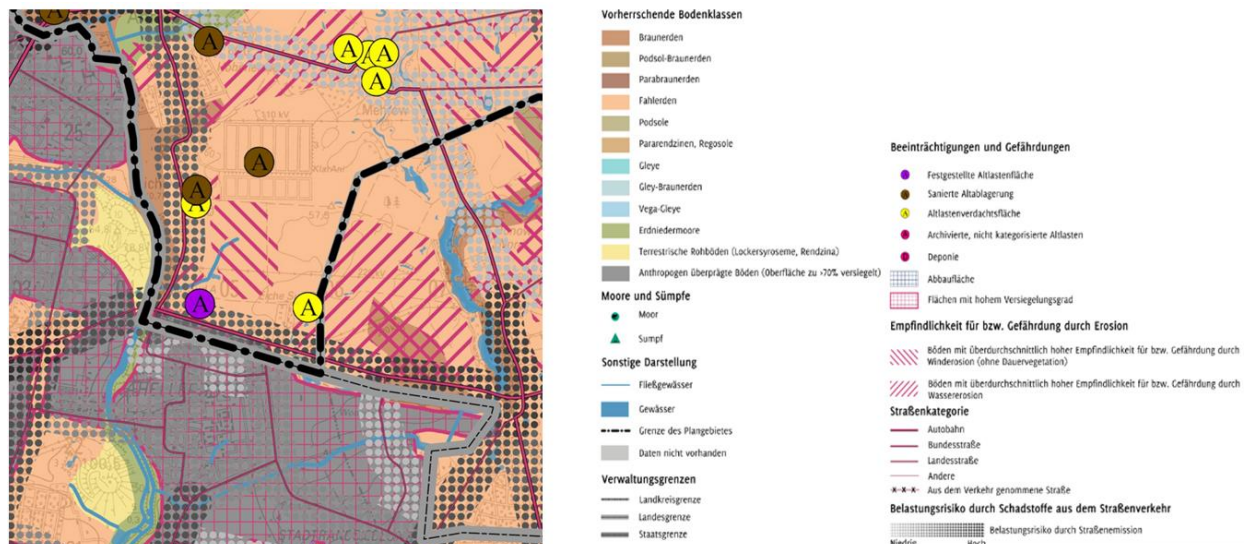


Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan Barnim (im Entwurf von 2018) – Schutzgut Boden – Beeinträchtigungen und Gefährdungen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen bzgl. des Schutzgutes Boden gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der durch die FNP-Änderung vorbereiteten Planung kommt es zu einer Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer relativ gering genutzten, bereits hoch versiegelten und gut erschlossenen Fläche. Der nach § 1a Abs. 2 BauGB vorgegebene sparsame Umgang mit Grund und Boden kann hier durch die Planung realisiert werden.

Durch die Planung werden die vorhandenen unversiegelten Pflanzflächen mit Bodenschluss, die sich zwischen den Parkflächen befinden, vollständig versiegelt und damit die Bodenfunktionen erheblich beeinträchtigt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die erforderliche Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert und erfolgt durch die Anlage einer flächigen Strauchpflanzung mit Feldgehölzen in der nordöstlich angrenzenden, im FNP als geschütztes Biotop dargestellten Fläche.

3.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Wasserhaushalt

Entsprechend der langjährigen Niederschlagsverteilung 1991-2020 (Umweltatlas Berlin, Karte 04.08) fallen im Änderungsbereich 585 mm Niederschlag pro Jahr. Damit liegt das Plangebiet leicht über dem Brandenburger und ungefähr im berlinweiten Durchschnitt.

Grundwasser

Der Hauptgrundwasserleiter befindet sich im Änderungsbereich zwischen 10 und 20 m unter Geländeoberkante (LfU Brandenburg 2013). Die Karte Abflussregulation/Grundwasserneubildung des Landschaftsplans Ahrensfelde (Trias 2013) stellt im Änderungsbereich eine sehr geringe Abflussregulation dar (Abb. 6). Die Grundwasserneubildung wird für diesen Bereich nicht bewertet. Die Karte Grundwassergefährdung/Fließgewässer des Landschaftsplans Ahrensfelde bewertet die Naturhaushaltsfunktion Grundwasserschutz anhand der Kriterien Grundwasserflurabstand und Zusammensetzung des Bodensubstrats. Für den Änderungsbereich wird eine geringe Grundwassergefährdung angegeben. Der nächstgelegene festgestellte Altlastenstandort befindet sich nordwestlich des Änderungsbereichs in ca. 100 – 200 m Entfernung. Eine Altlastenverdachtsfläche befindet sich ca. 600 m nordöstlich des Änderungsbereichs.

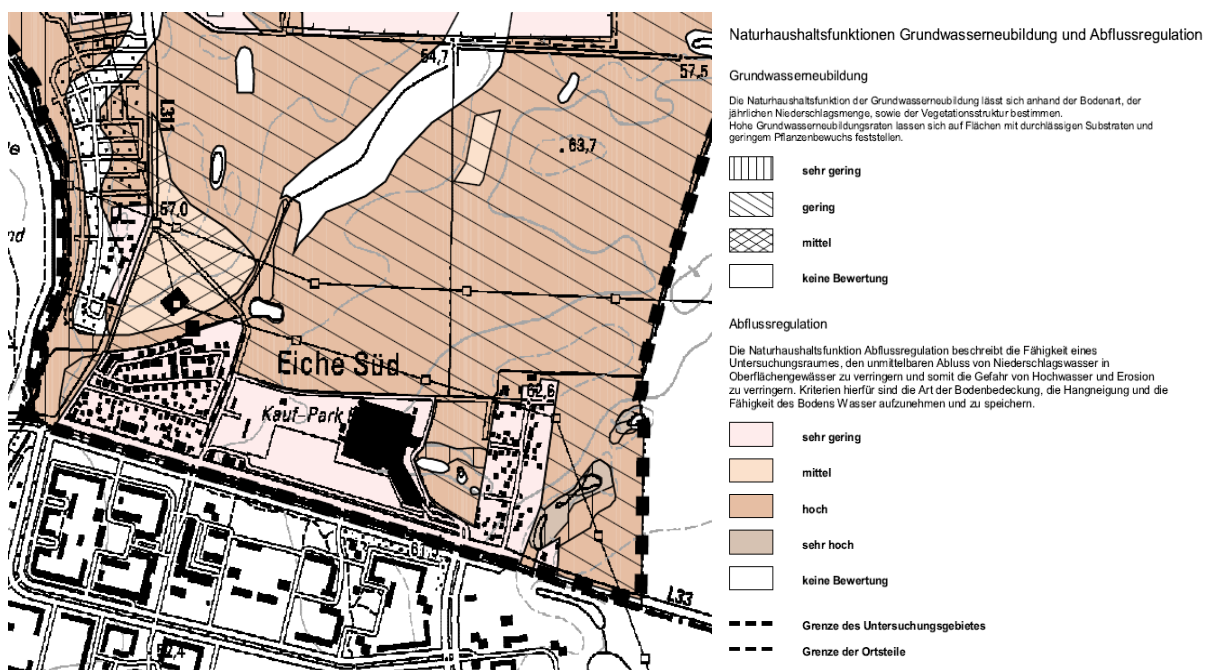


Abbildung 6: Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) – Abflussregulation/ Grundwasserneubildung

Oberflächengewässer

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im nordöstlich angrenzenden geschützten Biotop befinden sich drei vermutlich eiszeitliche Feldsölle und eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ angelegte Hohlform. Weitere Feldsölle befinden sich ca. 0,5 km östlich des Änderungsbereichs.

Ca. 0,4 km südöstlich ist das nächstgelegene Gewässer der Hönower Weiherkette gelegen. Im Nordosten befinden sich in ca. 0,4 km Entfernung ein Teich sowie der Mehrower Graben, der in die ca. 0,7 km westlich des Änderungsbereichs verlaufende Wuhle mündet.

Der Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) enthält die Anforderung, zum Zweck des Erhalts von Amphibienlebensräumen, Grundwasserabsenkungen im Bereich gefährdeter Seen und Kleingewässer zu vermeiden.

Regenentwässerung

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem oder in der Nähe eines Wasserschutzgebietes. Die bestehende Versiegelung im Änderungsbereich von ca. 70 % hat bereits einen hohen Oberflächenabfluss zur Folge.

Im Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) sind die folgenden Anforderungen bezüglich der Niederschlagsentwässerung enthalten. Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung ist auf versiegelten Flächen anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Zum Zweck der Verbesserung der Abflussregulation in Siedlungsgebieten ist zudem der Anteil versiegelter Flächen durch Entsiegelung bzw. Rückbau zu Teilversiegelung so weit wie möglich zu reduzieren und neue Bebauung hat flächenschonend mit möglichst geringen Anteilen an Vollversiegelung zu erfolgen.

Laut Regenwasserkonzept (Sieker, Munkes 2022), welches im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, wird das Niederschlagswasser bislang von den Zufahrtsstraßen über Kanäle in die Versickerungsgräben geleitet. Die Parkplatzflächen entwässern in die anliegenden Grünflächen. Bei Starkniederschlägen wird über Einläufe in den Grünflächen das Regenwasser in die Mulden geleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund des Klimawandels wird in Berlin und Brandenburg mit steigenden Temperaturen und einer veränderten Niederschlagsverteilung zu rechnen sein (LfU Brandenburg 2016). Die Wahrscheinlichkeit für eine Verlängerung sommerlicher Trockenperioden steigt, gleichzeitig nimmt die Wahrscheinlichkeit für Starkniederschläge im Sommer zu. Im Winter wird von einer Zunahme der Niederschlagssummen ausgegangen (ebd.).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verfolgte Ziel ist eine vollständige Bewirtschaftung durch Versickerung, Verdunstung und Speicherung innerhalb des Änderungsbereichs. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Regenwasserkonzept erstellt und es wird eine Festsetzung zur Anlage von Grün- und Retentionsdächern getroffen.

Durch die Reduktion des Oberflächenabflusses und die Erhöhung der Verdunstung gegenüber dem Basisszenario trägt die Planung zu einer Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt bei.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die FNP-Änderung vorbereitete Bebauung wirkt sich mit den oben beschriebenen Maßnahmen günstig auf das Schutzgut Wasser aus, daher sind über die o. g. Maßnahmen hinaus keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich erforderlich.

3.5 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Gemäß Umweltatlas Berlin 2001 (Karte 04.05) liegen die Flächen des Änderungsbereichs in den stadtklimatischen Zonen mit geringen bis sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Das langjährige Mittel der Lufttemperatur beträgt $> 9,6 - 9,7^{\circ}\text{C}$ (Umweltatlas Berlin Karte 04.02).

Der Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) teilt Flächen in Klimatope ein, d. h. Flächen mit ähnlichen mikroklimatischen Eigenschaften (Abb. 7). Er stellt im Änderungsbereich die Kategorien Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsklimatope dar. Diese Klimatope sind durch eine starke Versiegelung und Emissionen geprägt. Flächen heizen sich tagsüber stark auf und kühlen nachts nur langsam ab. Das dadurch entstehende städtische Klima und ggf. höhere Emissionen wirken als Belastungsfaktor für das menschliche Wohlempfinden. Das geschützte Biotop im Nordosten und die umliegenden Landwirtschaftsflächen sind als Freiland-Klimatope gekennzeichnet. Sie dienen als stadtklimatischer Ausgleichsraum für stark verdichtete Bereiche am Berliner Stadtrand und sorgen durch ihre Kaltluftproduktion sowie den entstehenden Temperaturgradient zu bebauten Flächen für Luftaustausch und Abkühlung. Die Gartenstadt-Klimatope der angrenzenden Siedlungsbereiche wirken auch abkühlend, können aber auch Schadstoffbelastungen der Luft verursachen.

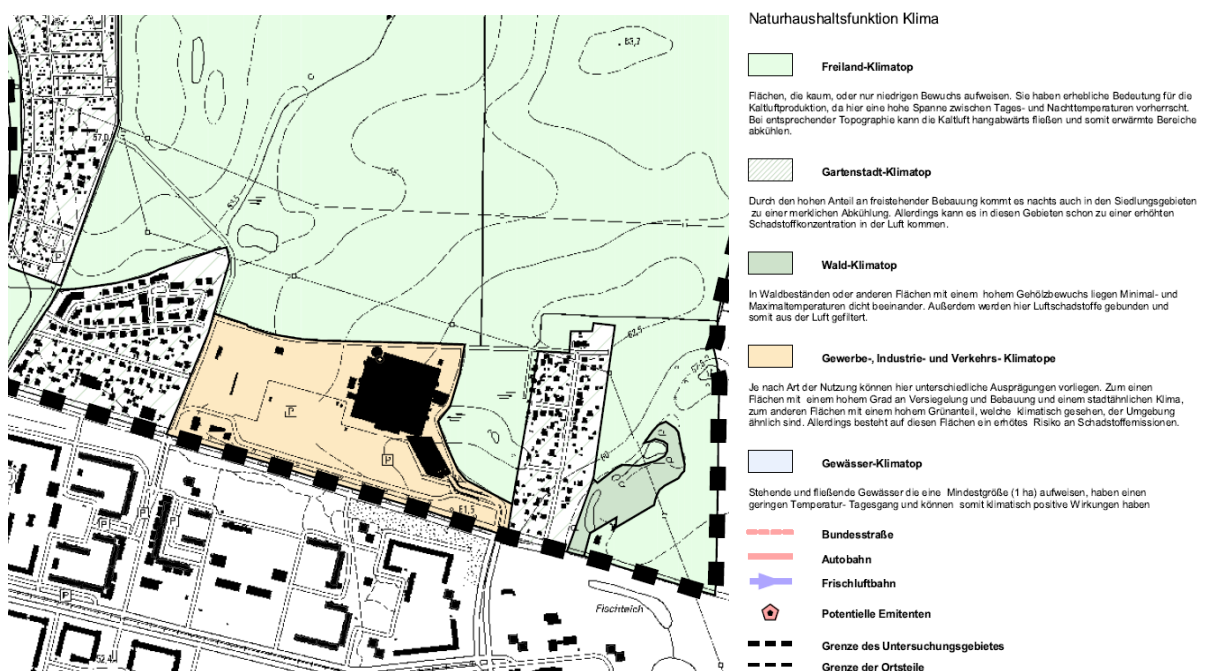


Abbildung 7: Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) – Klima

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist unter anderem bestimmt durch die Auswirkungen des Klimawandels. Dieser führt in Mitteleu-

ropa voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Jahresmitteltemperaturen, womit eine Zunahme an Sommertagen, heißen Tagen und Tropennächten einhergeht. Stark versiegelte Flächen, wie der Änderungsbereich, heizen sich stärker auf und kühlen langsamer ab als unversiegelte Flächen, wodurch die Wirkungen des Klimawandels lokal verstärkt werden und ein ungünstigeres Bioklima entsteht (LfU Brandenburg 2016).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Laut der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt es bei Durchführung der Planung zu einer zusätzlichen Versiegelung von 4.180 m². Dennoch ist insgesamt nicht von einer erheblichen Verschlechterung der lokalklimatischen Situation auszugehen. Mit den durch die geplanten Festsetzungen gesicherten extensiven und intensiven Dachbegrünungen, werden klimawirksame Strukturen gesichert. Zudem wird im Bebauungsplan eine großflächige Fassadenbegrünung festgesetzt, die ebenfalls einen Kühlungseffekt hat. Das Regenwasser wird durch die Dachbegrünung gespeichert und trägt durch Verdunstungsprozesse zur Regulierung der lokalklimatischen Situation bei. Mit den nördlich hinter dem Kaufpark angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie den randlichen Versickerungsflächen verbleiben weitere klimawirksame Flächen im Beurteilungsgebiet, sodass die lokalklimatische Situation insgesamt als ausgeglichen betrachtet werden kann.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima werden durch die Festsetzung der Anlage von intensiver und extensiver Dachbegrünung und Fassadenbegrünung und die vollständige Niederschlagsbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes vermieden bzw. gemindert. Die hierdurch erreichte Verdunstung und Verschattung tragen aktiv zur Abkühlung bei.

3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Der Änderungsbereich ist derzeit durch die Nutzung als großräumiger, monotoner Kfz-Parkplatz geprägt. Die Fläche ist größtenteils asphaltiert. Ein Teil der Fläche wird durch begrünte Streifen zwischen den Stellplätzen, teilweise mit jungem Baumbestand, eingenommen.

Nördlich des Änderungsbereichs schließen sich weitere Parkplatzflächen und das Einkaufszentrum Kaufpark Eiche an, im Süden befindet sich die stark befahrene 4-spurige Landsberger Chaussee.

Im Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) wird der Änderungsbereich in der Kategorie „industriell geprägte Flächen im Innen- und Außenbereich“ dargestellt (Abb. 8). Alle Kriterien des Landschaftsbildes (Vielfalt, Eigenart, Naturnähe) werden auf der Fläche als sehr gering bewertet. Der Kaufpark Eiche wird als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes mit einer unzureichenden Einbindung in die umgebende Landschaft beschrieben. Nahe des Änderungsbereichs stellt der Landschaftsplan Ahrensfelde zudem einen Mast und einen Schornstein dar, welche ebenfalls das Landschaftsbild beeinträchtigen. Als Landschaftsbild prägendes Element gelten die Baumreihen entlang der Landsberger Chaussee.

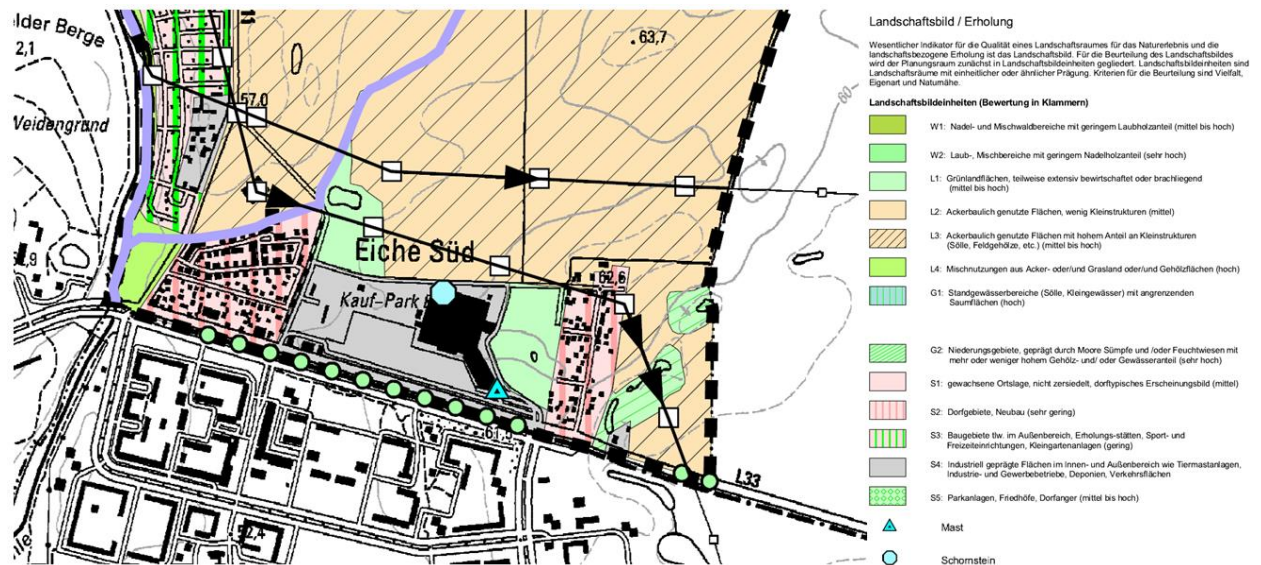


Abbildung 8: Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013) – Landschaftsbild

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche, auf der aus einer ebenerdig versiegelten Fläche ein bis zu 5 bis 7 Etagen hoher Gebäudekomplex entwickelt werden soll, wird eine deutliche Veränderung des Landschaftsbildes bewirkt. Die geplanten Gebäudehöhen liegen im Vergleich zum angrenzenden Kaufpark Eiche im Durchschnitt höher. Allerdings unterschreiten sie die südlich der Landsberger Chaussee vorhandenen, bis zu elfgeschossigen Wohngebäude der dortigen Großwohnsiedlung. Diese, aus dem industriellen Wohnungsbau der ehemaligen DDR stammenden Gebäude, prägen das Orts- und Landschaftsbild aufgrund ihrer Höhe deutlicher, als das Plangebiet mit der vorgesehenen gemischten Baufläche.

Das Landschaftsbild wurde jedoch bereits im Bestand aufgrund der gewerblichen Nutzung und des hohen Versiegelungsgrades als deutlich vorbelastet eingestuft. Die landschaftlichen Qualitäten wurden als sehr gering bewertet.

Regelungen im Bebauungsplanverfahren „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sehen eine Höhenstaffelung der Gebäude mit einzelnen Durchlässen vor, um den monolithischen Eindruck aufzubrechen. Für die auf der gegenüberliegenden Seite der Landsberger Chaussee liegenden Hochhauskomplexe wird sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse in die freie Landschaft hinter dem Kaufpark Eiche ergeben. Die unteren Geschosse sowie die in den letzten Jahren ergänzten niedrigeren Einzelhäuser auf Berliner Seite sind bereits im Bestand durch den vorgelagerten Baumbestand der Grünfläche, der Baumreihe an der Landsberger Chaussee und den Kaufpark von der freien Sicht abgeschnitten. Für die höheren Geschosse ändern sich die Sichtverhältnisse auch durch die neue Bebauung nicht.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen gesichert werden, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

3.7 Schutzgüter Kultur- und andere Sachgüter

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Es befinden sich keine Bau-, Garten- oder bisher bekannten Bodendenkmale im Änderungsbereich. Die nächstgelegenen Denkmale sind die Bodendenkmale Nr. 40589, ca. 400 m östlich des Plangebietes und die Nummern 40587, 400583 und 40579 ca. 0,8 – 1 km in nordwestlicher Richtung (Geoportal Brandenburg, Bodendenkmale). Im Berliner Stadtgebiet befindet sich als nächstgelegenes Denkmal das Ensemble „Städtisches Rieselgut Hellersdorf“ ca. 1 km südlich des Plangebietes (Denkmalkarte Berlin 2020, Geoportal Berlin).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung hat keinen relevanten Einfluss auf die in der Umgebung des Geltungsbereichs gelegenen Boden-, Baudenkmale oder Ensembles.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es gilt die Pflicht zur Anzeige von Funden bei der Denkmalschutzbehörde gemäß § 11 BbgD-SchG, sollten solche im Zuge der Erdarbeiten entdeckt werden.

3.8 Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten sowie sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder –objekte mit Ausnahme der teilweise in das Plangebiet hereinragenden Baumkronen der südlich angrenzenden und nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs vorhanden. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das im Berliner Stadtgebiet befindliche FFH-Gebiet „Falkenberger Rieselfelder“, ca. 4 km nordwestlich des Änderungsbereichs.

Ca. 100 - 150 m nordöstlich des Änderungsbereichs befindet sich das im Flächennutzungsplan gekennzeichnete nach § 32 BbgNatSchAG geschützte Biotop. Dort befinden sich drei vermutlich eiszeitliche Feldsölle und eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ angelegte Hohlform innerhalb einer der natürlichen Sukzession überlassenen Fläche. Aufgrund des Vorkommens einer Population der im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten und damit nach BNatSchG streng geschützten Rotbauchunke wurde die Fläche im B-Plan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt.

Südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich in ca. 200 m Entfernung das im Land Berlin gelegene Landschaftsschutzgebiet „Hönower Weiherkette“. Es dient der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, dem Erhalt und der Entwicklung des Landschaftsbildes sowie der Sicherung einer naturverträglichen Erholung (§ 3 HönowLSchV BE).

Der Naturpark „Südostniederbarnimer Weiherketten“ beginnt ca. 600 m östlich des Änderungsbereichs im Landkreis Märkisch Oderland. Laut § 2 der Rechtsverordnung über die Erklärung von Landschaftsteilen zum Landschaftsschutzgebiet „Südostniederbarnimer Weiherketten“ dient er dem Erhalt und der Wiederherstellung bestimmter Landschaftsstrukturen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie einer ökologisch verträglichen Erholungsnutzung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Veränderung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ werden zusätzliche Zufahrten von der Landsberger Chaussee in das Plangebiet ausgeschlossen, weshalb eine Fällung von Alleebäumen zu diesem Zweck nicht erforderlich wird.

Im Plangebiet ist auch eine Wohnnutzung vorgesehen. Hierdurch werden die Bewohner:innen der geplanten Gebäude voraussichtlich die nahe gelegenen Schutzgebiete und -objekte zur Erholungsnutzung aufsuchen und damit zum Nutzungsdruck beitragen.

Sowohl in der „Hönower Weiherkette“ als auch in den „Südostniederbarnimer Weiherketten“ entspricht die natur- bzw. ökologisch verträgliche Erholungsnutzung dem Schutzzweck.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ als Fläche zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche, in der sich laut FNP die nach § 32 BbgNatSchAG geschützten Biotope befinden, ist die Erholungsnutzung kein Bestandteil des Schutzzweckes. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ setzt fest, dass diese Fläche gegen Beeinträchtigung zu sichern ist (TF 7.1).

Es sind keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten zu erwarten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Bäume der nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee sind bei der Bauausführung entsprechend der Barnimer BaumSchV durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen.

3.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb einer Alternativenbetrachtung sind grundsätzlich unterschiedliche Ansätze zu unterscheiden. So ist zum einen die Standortfrage, zum anderen aber auch die Ausprägung des Planvorhabens am Standort selbst Gegenstand der Betrachtung.

Ein anderer Standort kam im Rahmen des Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahrens nicht in Betracht, da das Bauvorhaben aus der Standortoption heraus entwickelt wurde und der Vorhabenträger, in dessen Eigentum sich die Fläche bereits befindet, die Aufstellung der Bauleitpläne zur Ermöglichung der Umnutzung dieser Fläche anstrebt.

Hinsichtlich der Standortfrage ist zudem das geltende Planungsrecht von Bedeutung. Der bestehende B-Plan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ weist im Bereich des Plangebiets eine Stellplatzfläche aus und setzt die Anpflanzung von Bäumen zwischen den Parkplätzen fest. Demzufolge lässt das bestehende Planungsrecht keine Planungsalternativen zu. Der bislang geltende FNP stellt im Änderungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar. Weitere Gebäude des großflächigen Einzelhandels wären daher bei Fortbestehen des FNP aus diesem entwickelbar. Die geplante FNP-Änderung hin zu einer gemischten Baufläche erlaubt grundsätzlich die Entwicklung eines gewissen Spektrums von Baugebieten mittlerer Nutzungsintensität und –dichte.

Die Möglichkeiten der Baukörperstellung und der Erschließung sind durch den Zuschnitt des Grundstücks eingeschränkt. Die durch die Planung angestrebte Baukörperstellung ist die optimale Ausnutzung des Grundstückes, um die gesetzten Planungsziele zu erreichen. Weder drängt sich ein anderer Standort innerhalb der Sonderbaufläche auf, noch ist eine bessere Standortalternative in der Gesamtschau der umweltbezogenen Kriterien erkennbar.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren/ Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Zur Ermittlung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen wurden folgende Erhebungen und Gutachten herangezogen:

- Fachinformationen des Geoportals Brandenburg,
- Fachinformationen des Landesamtes für Umwelt (LfU) Brandenburg und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) Brandenburg,
- Fachinformationen des Geoportals Berlin,
- Landschaftsplan Ahrensfelde (Trias 2013),

- Landschaftsrahmenplan (im Entwurf von 2018),
- Artenschutzfachliche Einschätzung (Scharon 2022),
- Baumkartierung (C+S 2022),
- Naturschutzfachliches Gutachten mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (FPB 2023),
- Schalltechnische Untersuchung (ALB 2022),
- Regenwasserkonzept (Sieker, Munkes 2022),
- Verkehrsuntersuchung (IVV 2022).

4.2 Hinweise zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c Satz 1 BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen werden i. d. R. am effektivsten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – oder abgeschichtet im Rahmen von Beauftragungen auf Baugenehmigungsebene - geregelt bzw. erfolgen im Rahmen fachbehördlicher Zuständigkeiten. Ein auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sinnvoll durchzuführendes Monitoring wie z. B. zum Flächenverbrauch entfällt hier, da es sich im konkreten Fall um eine Wiedernutzbarmachung von ausgewiesenen Bauflächen mit baulicher Prägung handelt.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist die Festsetzung eines urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO für die Errichtung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie eines Ärztehauses mit Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen auf einer derzeit als Parkplatz genutzten, ca. 2,5 ha großen, zum Kaufpark Eiche gehörenden Fläche an der Landsberger Chaussee. Derzeit ist die Fläche im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde stellt den Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Aus dieser Darstellung ist die geplante Nutzung nicht entwickelbar, weshalb parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung im Flächennutzungsplan erforderlich ist. Die genannte Fläche soll im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Rahmen des Umweltberichts werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima, Orts- und Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden Fachuntersuchungen zu den Themen Schall, Niederschlagsentwässerung, Verkehr, Artenschutz, Biotop- und Baumbestand und eine Eingriffs-Ausgleichs-

Bilanzierung durchgeführt, deren Ergebnisse auch in diesen Umweltbericht einbezogen werden.

Die Fläche weist im Bestand durch die Nutzung als Parkplatz eine hohe Versiegelung und einen entsprechend geringen Wert für die Vegetation, die Fauna, den Boden, den Wasserhaushalt, das Klima und das Landschaftsbild auf.

Zwischen den Parkplätzen befinden sich junge Bäume und Strauchpflanzungen, die einer Sperlingspopulation als Aufenthaltsort dienen. Es wurden jedoch keine Niststätten im FNP-Änderungsbereich festgestellt. Das Vorkommen streng geschützter Arten kann auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Ein Teil der Straßenbäume an der Landsberger Chaussee, welche zu einer nach § 29 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG geschützten Allee gehören, ragen in den Änderungsbereich hinein und sind in der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Es befinden sich keine Bau-, Garten- oder bisher bekannten Bodendenkmale im Änderungsbereich.

Durch die geplante Bebauung kommt es im bereits stark versiegelten Änderungsbereich zu einer weiteren Versiegelung sowie zur Entfernung des überwiegenden Teils der vorhandenen Vegetation. Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens werden die notwendigen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und rechtlich verbindlich gesichert.

Die entstehenden schutzwürdigen Nutzungen müssen an diesem Standort insbesondere vor der bestehenden Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung geschützt werden. Entsprechende Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht und ebenfalls rechtlich verbindlich geregelt.

6 Quellen

6.1 Literatur

Akustiklabor Berlin (ALB) (2022): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche.

Freie Planungsgruppe Berlin (FPB) (2023): Naturschutzfachliches Gutachten mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz für den Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Eiche.

Ingenieurgruppe IVV (2022): Verkehrsuntersuchung Stadtquartier Eiche in Ahrensfelde.

Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg 2016: Klimareport Brandenburg 2016, Das Klima von gestern, heute und in Zukunft. Darstellung der Entwicklung des Klimawandels im 20. Jh., aktuellen Problemen und von Szenarioergebnissen zum Ende des 21. Jh. Fachbeiträge des LfU. Heft Nr. 150.

Landkreis Barnim (2020): Das Barnimer Modell. Überarbeitung der Kostentabellen.

Scharon (2022): Artenschutzfachliche Einschätzung für das Bebauungsplangebiet „Wohnen und Leben am Kaufpark Eiche“ in der Gemeinde Ahrensfelde (europarechtlich geschützte Arten und ganzjährig geschützte Lebensstätten).

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) 2019: Luftreinhalteplan für Berlin, 2. Fortschreibung.

Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Architekturbüro Lars Munkes (2022): Regenwasserkonzept für Kaufpark Eiche. Endbericht.

Trias Planungsgruppe 2013: Landschaftsplan, Gemeinde Ahrensfelde. Im Auftrag der Gemeinde Ahrensfelde.

6.2 Karten und Pläne

Landesamt für Umwelt (LfU) Brandenburg 2013: Kartenanwendung Grundwassermessstellen. https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE (abgerufen am 02.03.2022).

Trias Planungsgruppe (2013): Landschaftsplan, Gemeinde Ahrensfelde. Im Auftrag der Gemeinde Ahrensfelde.

Die digitalen Karten des Landschaftsprogramms (LaPro) Brandenburg 2001 sind einsehbar unter: <https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/#>

Die digitalen Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim (im Entwurf von 2018) sind einsehbar unter: <https://www.barnim.de/landschaftsrahmenplan>

Die digitalen Karten des Geoportals Brandenburg sind einsehbar unter: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/geodaten/themenkarten>

Geoportal Brandenburg: Bodendenkmale (letzter Zugriff: 30.03.2022)

Geoportal Brandenburg: Schutzgebiete (letzter Zugriff: 30.03.2022)

Die digitalen Karten des Geoportals Berlin sind einsehbar unter: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/de/link_weiche_themen.shtml

Umweltatlas Berlin, Karte 03.11.1: Verkehrsbedingte Emissionen 2015 (Stand 2017), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 03.12: Emissionen 2015 (Stand 2018), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.02: Langjähriges Mittel der Lufttemperatur (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.05: Stadtklimatische Zonen (Stand 2001), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.08: Langjährige Niederschlagsverteilung 1991 - 2020 (Stand 02/2023), Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 04.10: Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015, Geoportal Berlin.

Umweltatlas Berlin, Karte 09.01.2: Umweltgerechtigkeit: Kernindikator Luftbelastung 2021/2022, Geoportal Berlin.

Denkmalkarte Berlin (Stand 2020), Geoportal Berlin.

Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze) (Stand 2022), Geoportal Berlin.

III Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich „Landsberger Chaussee“

1 Inhalt der Änderungen

1.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde, welcher am 21.10.2013 abschließend beschlossen wurde, erlangte am 11.03.2014 Rechtskraft und weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus. Die Landsberger Chaussee (L 33) ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe Abbildung 9).

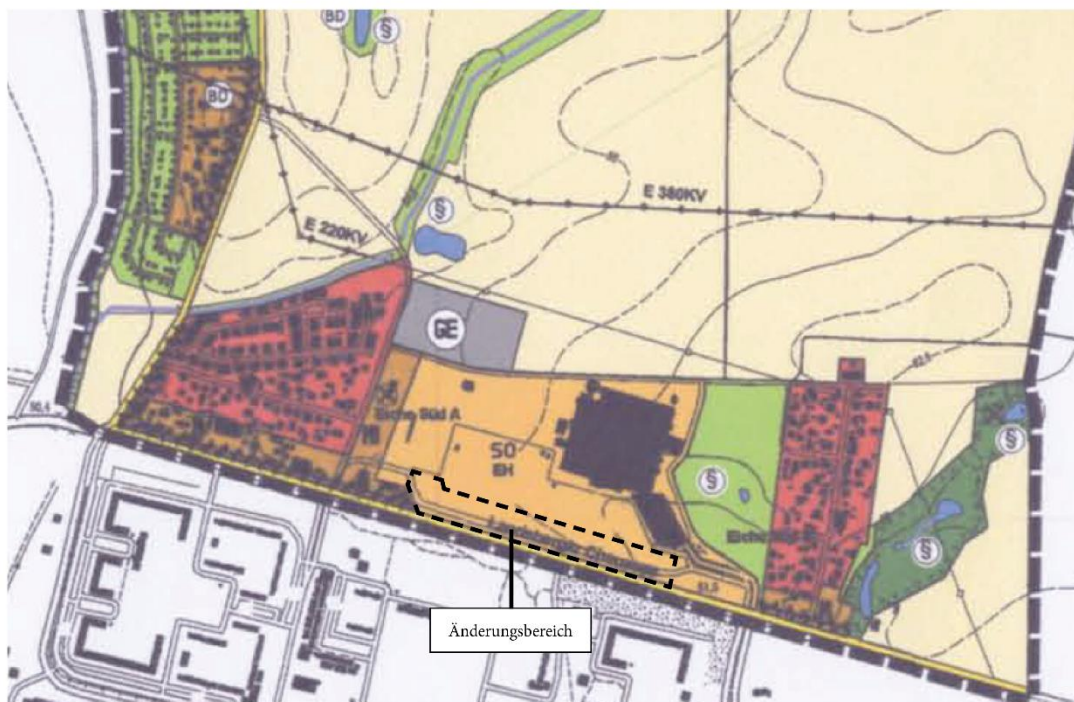


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ahrensfelde - Änderungsbereich

1.2 Inhalt der Änderungen

Die Grundstücke des Eigentümers im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit ausschließlich als Erschließungsstraßen und Pkw-Parkflächen für Besucher des im Norden angrenzenden „Kaufpark Eiche“ genutzt. Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze des Ortsteils Eiche der Gemeinde Ahrensfelde entlang der Landsberger Chaussee, angrenzend an die Stadtgrenze zu Berlin und dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Neben der gut ausgebauten ÖPNV-Infrastruktur im Umfeld, weist das Plangebiet auch eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz auf.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung, Nachverdichtung und Errichtung einer gestaffelten Nutzungsmischung aus verträglichen Büro- und Wohnnutzungen, Pflegeeinrichtungen und einem Ärztehaus mit Arztpraxen auf einer zuvor anderweitig, als Parkplatz, genutzten Fläche geschaffen sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Miet- und barrierefreien Wohnungen in Ahrensfelde und der Nähe zu Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandel, Gastronomie) sowie ÖPNV-Haltestellen wird das Plangebiet dem Geschosswohnungsbau vorbehalten.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Leben und Wohnen am Kaufpark“ sieht ein urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO vor. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichwertig zu sein hat. Da aufgrund der Nutzungsmischung und der geplanten überwiegenden Wohnnutzung eine Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB in diesem Fall nicht gegeben ist (sogenanntes „Entwicklungsgebot“), bedarf es einer Änderung der darin für das Plangebiet getroffenen Darstellungen.

Es wird angestrebt, die erforderliche Änderung der aktuellen Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in eine gemischte Baufläche mittels der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde zu schaffen (siehe Abbildung 10).

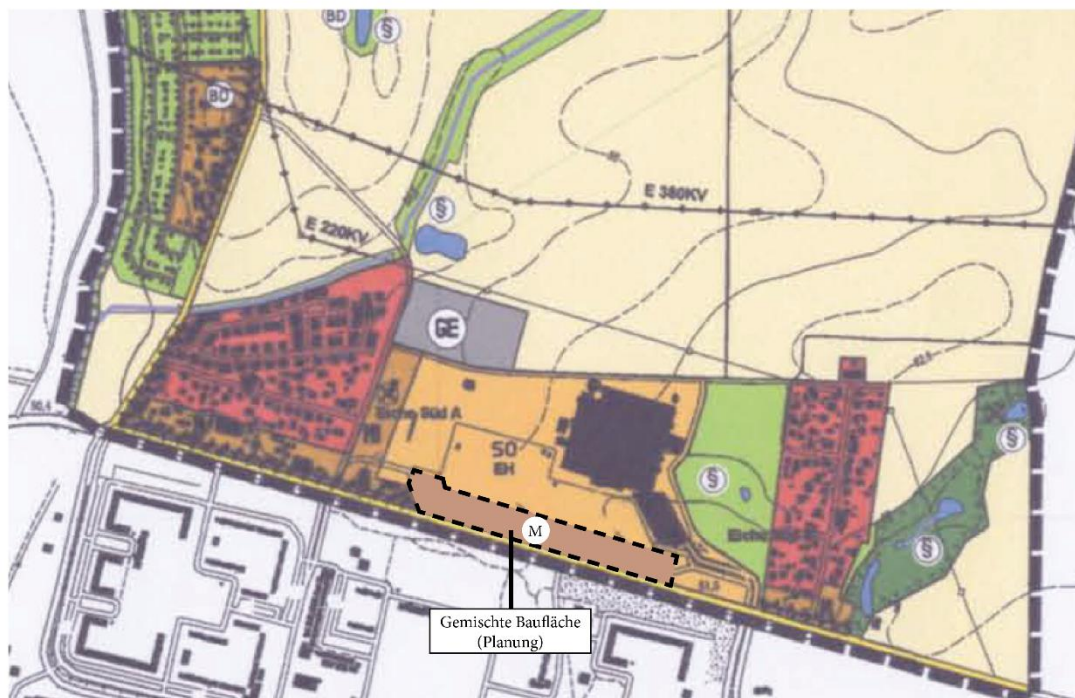


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Ahrensfelde - Planung

2 Begründung der Festsetzungen

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt. Insbesondere wird mit der Überplanung der Stellplatzfläche mit einer neuen Nutzung dem Grundsatz 5.1 des LEP HR entsprochen, der eine Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie eine Konzentration auf die Innenentwicklung unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur vorsieht. Durch die Nachverdichtung auf einer bereits nahezu vollversiegelten Fläche wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Darüber hinaus wird mit dem Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen den Zielen Z 2.7, Z 2.10 sowie Z 2.14 des LEP HR Rechnung getragen.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gemischte Baufläche

Der Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Der eine Fläche von circa 2,5 ha umfassende Änderungsbereich grenzt im Norden an den Kaufpark Eiche und dessen Parkplatzflächen, im Osten an Erschließungsstraßen und Grünflächen, im Süden an die Landsberger Chaussee (L 33) und im Westen an Erschließungsstraßen und gewerbliche Nutzungen an. Die geplante Festsetzung dient im Wesentlichen der angestrebten Errichtung von Wohnbebauung und barrierefreien Wohnangeboten, Büronutzungen, Arztpraxen und Pflegeeinrichtungen.

2.2 Weitere Arten der Nutzung

2.2.1 Straßenverkehrsfläche

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen keine bestehenden oder geplanten Verkehrsflächen. Er ist jedoch über eine außerhalb des Änderungsbereichs gelegene Zufahrt des im Westen gelegenen Hellersdorfer Weges, östlich über die Landsberger Chaussee sowie über einen nördlich verlaufenden Verbindungsweg aus erschlossen, so dass es derzeit keiner zusätzlichen Regelungen bedarf.

2.3 Immissionsschutz

Aus den nahe gelegenen und teilweise direkt angrenzenden Verkehrswegen, gewerblichen Nutzungen und Parkplatzflächen resultieren erhebliche Lärmemissionen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung (Akustiklabor Berlin (ALB) 2022) durchgeführt, um die Verträglichkeit des Vorhabens nachzuweisen. Die Schwerpunkte der Betrachtung werden dabei auf den von der Landsberger Chaussee ausgehenden Verkehrslärm, dem Gewerbelärm des sich im Westen befindlichen Drive-Ins des Burger Kings

und der Autowerkstatt sowie des Gewerbelärms des nördlich gelegenen Kaufparks Eiche gelegt. Darüber hinaus erfolgt eine Fokussierung auf die anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche der Parkplatzfläche, welcher beispielsweise durch das Zuklappen von Autotüren oder Verlade-tätigkeiten entstehen. Die Lärmkonflikte werden auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

IV AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauGB miteinander und untereinander in Einklang gebracht.

1 Stadtplanerische Auswirkungen

Durch die Umnutzung und Überplanung einer als Parkplatz genutzten und nahezu vollversiegelten Fläche für eine Mischnutzung kann die Neuinanspruchnahme von Flächen vermieden werden. Somit wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und die städtebauliche Ordnung erhalten. Durch die Entwicklung des Bereiches entlang der Landsberger Chaussee wird eine eindeutige städtebauliche Situation geschaffen, die das Ortsbild positiv beeinflussen wird.

2 Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung und auf die Arbeitsstätten

Mit der Entwicklung einer gemischten Baufläche, auf welcher Wohn- und Büronutzungen sowie Pflegeeinrichtungen vorgesehen sind, wird neben den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und den sozialen Bedürfnissen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) auch der Schaffung von Arbeitsstätten Rechnung getragen. Des Weiteren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gegenwärtig hohe Nachfrage nach städtischen Wohn- und Gewerbeflächen in der Gemeinde Ahrensfelde geschaffen.

Zudem wirkt sich die Neuausweisung von Wohnbauflächen insgesamt positiv auf die Weiterentwicklung Ahrensfeldes als Wohnstandort aus. Durch die Entwicklung eines grün geprägten Wohnquartiers, welches sich aus mehrgeschossigen Wohnungsbauten zusammensetzt, kommt der Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach und entspricht gleichzeitig der großen Nachfrage an Mietwohnungen.

3 Auswirkungen auf den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Grünflächen

Im Verlauf des Verfahrens hat sich ergeben, dass eine vorerst geplante Errichtung einer Kita innerhalb des Plangebiets nicht umsetzbar ist. Um den Folgebedarf des Wohnbauvorhabens im Bereich der sozialen Infrastrukturen zu ermitteln, wurde eine anhand des vom Land Brandenburg zur Verfügung gestellten Folgekostenschätzers, Modul „Soziale Infrastruktur“, der sich aus dem Vorhaben resultierende Ausbaubedarf für Krippe, Kita, Hort und Grundschule berechnet. Der Wert der Geschossfläche bildet die Grundlage zur Ermittlung des aus dem Bebauungsplan resultierenden Bedarfs an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

Da die Errichtung einer Grundschule bzw. einer Kita innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht möglich ist, wird eine Regelung im Städtebaulichen Vertrag getroffen, in welcher sich der Projektträger dazu verpflichtet, Ausgleichszahlungen für den aus dem Vorhaben resultierenden Bedarf an Krippe-, Kita-, Hort- und Grundschulplätzen zu tätigen.

4 Auswirkungen auf die Umwelt

Die alleinige Änderung der Art der Nutzung auf Flächennutzungsplanebene von einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ in eine gemischte Baufläche führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter. Aufgrund der intensiven und bereits langanhaltenden menschlichen Nutzung unterliegt das Plangebiet bereits im Bestand Vorbelastungen für die Schutzgüter. Entsprechend ergeben sich aus der Umwidmung der Flächen in eine gemischte Baufläche keine Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Belange des Umweltschutzes werden berücksichtigt und im Umweltbericht dargelegt.

5 Verkehrliche Auswirkungen

Zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Ziel war es, eine Aussage zur äußeren Erschließung des Plangebiets bzw. zur Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung zu treffen und die Auswirkungen des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz abzuschätzen. Dazu wurden eine Verkehrserhebung sowie eine Verkehrsaufkommensberechnung für die Neubaumaßnahme durchgeführt. Des Weiteren wurden die Gestaltung und Dimensionierung der geplanten Verkehrsanlagen sowie die Organisation des Verkehrs in dem Plangebiet (innere Erschließung) geprüft.

Bei der Verkehrserhebung zur Ermittlung der aktuellen verkehrlichen Situation wurden 17.800 Kfz-Fahrten/Tag erhoben. Da der Quell-/ Zielverkehr für den Kaufpark Eiche unverändert bleibt und für die Neubaumaßnahmen ca. 779 Kfz-Fahrten pro Tag erwartet werden, ergibt sich mit dem Neuverkehr eine Zunahme von 4,4 % der Ein-/ Ausfahrten.

Die Leistungsfähigkeitsnachweise für die Analyse und für die Mit-Fall-Prognose weisen grundsätzlich eine ausreichende Leistungsfähigkeit nach dem Berechnungsverfahren HBS 2015 aus, welche grundsätzlich gegeben ist, wenn alle Zufahrtsströme mindestens die Qualitätsstufe D erreichen. Lediglich der Linksabbieger in Richtung Hellersdorfer Weg erreicht aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme sowohl im Prognose Ohne-Fall als auch im Prognose Mit-Fall die Qualitätsstufe E. Bei der Qualitätsstufe E sind die Wartezeiten für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang, die Kapazität auf dem betrachteten Fahrstreifen im Kfz-Verkehr werden überschritten und es kommt zu einem stetig wachsenden Rückstau.

Trotz der Qualitätsstufe E für den Linksabbieger in Richtung Hellersdorfer Weg ist mit den vorliegenden ausreichenden Leistungsfähigkeitsnachweisen die Erschließung des Stadtquartiers Eiche nachgewiesen.

Um den durch die geplante Bebauung entstehenden Stellplatzbedarf abzudecken, ist im urbanen Gebiet die Errichtung von Stellplatzflächen innerhalb der jeweiligen Baufelder in den ersten beiden Vollgeschossen vorgesehen.

6 Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit

Der Gemeinde Ahrensfelde entstehen durch die im Vorvertrag und noch in einen zu schließenden städtebaulichen Vertrag zu überführenden vorgesehenen Vereinbarungen keine weiteren Kosten. Zu den im Vorvertrag zu übernehmende Kosten durch den Vorhabenträger zählen insbesondere:

- sämtliche Planungs-, Vermessungs- und Gutachterkosten
- Herstellungskosten für Erschließungsanlagen
- aktive und passive Immissionsschutzanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, Regenentwässerung, öffentliche oder private Grünflächen, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
- Kosten der Herstellung oder Erweiterung sozialer Infrastruktur für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Kosten der Anschaffung erforderlicher feuerwehrtechnischer Infrastruktur

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ebenfalls nicht.

V FLÄCHENBILANZ

Für den Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Flächengröße	Anteil
<u>Bestand</u> : Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“	25.282 m ²	100 %
<u>Planung</u> : Gemischte Baufläche	25.282 m ²	100 %
Gesamter Geltungsbereich	25.282 m²	100 %

VI VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.11.2021 mit der Beschlussnummer BV-2021/1245 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen und somit eine Teilfläche des geltenden Bebauungsplans Nr. 1 „Landsberger Chaussee – Eiche Süd“ zu überplanen. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen und Leben am Kaufpark“ soll gemäß § 2 ff. BauGB im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht zu erarbeiten und als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren ist die Anpassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde erforderlich.

Der Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 11.05.2022 (Ausgabe-Nr. 6/2022) öffentlich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 11.05.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde für den Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und des bereits vorliegenden Verkehrsgutachtens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die genannten Unterlagen lagen vom 20.05.2022 bis einschließlich 21.06.2022 im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde, Zimmer 108 im EG, Lindenberger Straße 1, Ortsteil Ahrensfelde, 16356 Ahrensfelde, während folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| - Montag und Mittwoch | 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| - Dienstag | 8:00 Uhr bis 18:30 Uhr |
| - Donnerstag | 8:00 Uhr bis 18:00 Uhr |
| - Freitag | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr |

Zudem konnten die Unterlagen während der Zeit der Auslegung auch im Internet unter www.ahrensfelde.de unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft > Baupläne &-konzepte > Planungen im Verfahren > Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie auf der Seite <https://bbb.bauleitplanung-online.de/> eingesehen werden.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 19.05.2022 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: 31.03.2022) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 21.06.2022. Insgesamt wurden 41 Stellen beteiligt. Es liegen 27 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen waren Änderungen der Begründung, des Umweltberichts und der Fachgutachten erforderlich. Änderungen des Entwurfs zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans waren nicht erforderlich.

4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 16.08.2023 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde für den Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und den im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen (Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Entwässerungskonzept) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die genannten Unterlagen lagen vom 24.08.2023 bis einschließlich 22.09.2023 im Rathaus der Gemeinde Ahrensfelde, Zimmer 108 im EG, Lindenberger Straße 1, Ortsteil Ahrensfelde, 16356 Ahrensfelde, während folgenden Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Montag und Mittwoch | 8:00 Uhr bis 15:00 Uhr |
| - Dienstag | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 18:30 Uhr |
| - Donnerstag | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13 Uhr bis 15:00 Uhr |
| - Freitag | 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr |

Zudem konnten die Unterlagen während der Zeit der Auslegung auch im Internet unter www.ahrensfelde.de unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft > Baupläne &-konzepte > Planungen im Verfahren > Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie auf der Seite <https://bb.bauleitplanung-online.de/> eingesehen werden.

Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 23.08.2023 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und seiner Begründung (Stand: 28.06.2023) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 22.09.2023. Insgesamt wurden 44 Stellen beteiligt. Es liegen 28 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen waren Änderungen der Begründung, des Umweltberichts und der Fachgutachten erforderlich. Änderungen des Entwurfs zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans waren nicht erforderlich.

6 Genehmigungsfassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans vom Februar 2024

Die Genehmigungsfassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Stand vom Februar 2024 erstellt.

7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Abwägungsbeschlüsse und Genehmigungsbeschluss

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde in der Fassung vom Februar 2024 bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung einschließlich Umweltbericht wurde am _____. von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde beschlossen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde in der Fassung vom Februar 2024 wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____. zur Genehmigung vorgelegt.

Mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____. Az. _____ wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt.

10 Ausfertigung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde zum Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ wurde am _____. ausgefertigt.

11 Bekanntmachung

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde zum Änderungsbereich „Wohnen und Leben am Kaufpark“ sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten

ist, sind am _____.____._____ im Amtsblatt Nr. ____/2024 der Gemeinde Ahrensfelde bekannt gemacht worden.

VII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05.03.2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 02.04.2025 (GVBl.I/25, [Nr. 8]).