



**Plangeber:**

Gemeinde Ahrensfelde,  
Bauamt  
Lindenberger Straße 1  
16356 Ahrensfelde

**Planverfasser:**

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

**Umweltbericht:**

büro hemeier  
Rodorff & Partner – Landschaftsplanung  
Werner-Voß-Damm 54a  
12101 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND .....</b>	<b>4</b>
1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT .....	4
2 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE.....	5
2.1 <i>Räumliche Lage und Änderungsbereich</i> .....	5
2.2 <i>Städtebauliche Situation und Bestand</i> .....	6
2.3 <i>Historische Entwicklung</i> .....	6
2.4 <i>Verkehrerschließung</i> .....	6
2.5 <i>Denkmalschutz</i> .....	7
2.6 <i>Altlasten / Kampfmittel</i> .....	7
3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	8
3.1 <i>Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung</i> .....	8
3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	8
3.1.2 Regionalplanung Uckermark-Barnim .....	9
3.2 <i>Landschaftsplanung</i> .....	9
3.2.1 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg .....	9
3.2.1 Landschaftsrahmenplan LRP+ .....	9
3.2.1 Landschaftsplan Ahrensfelde.....	10
3.3 <i>Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)</i> .....	10
3.4 <i>Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen</i> .....	11
<b>II. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>III. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....</b>	<b>13</b>
1 INHALT DER ÄNDERUNGEN.....	13
1.1 <i>Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans</i> .....	13
1.2 <i>Inhalt der Änderungen</i> .....	14
2 BEGRÜNDUNG DER FESTLEGUNGEN.....	14
2.1 <i>Entwickelbarkeit der Flächennutzungsplanänderung</i> .....	14
2.2 <i>Begründung der Flächennutzungsplanänderung</i> .....	14
3 FLÄCHENBILANZ.....	18
<b>IV. VERFAHREN .....</b>	<b>19</b>
1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	19
2 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 1 BAUGB .....	19
3 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 1 BAUGB .....	20
4 BETEILIGUNG DER FÜR RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG ZUSTÄNDIGEN STELLE .....	20
5 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß § 4 ABS. 2 BAUGB .....	20
6 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB .....	21
7 ÄNDERUNG NACH DEN BETEILIGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 BAUGB .....	21
<b>V. RECHTSGRUNDLAGE .....</b>	<b>22</b>

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch die vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle und gestalterische Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten.

Die Gemeinde Ahrensfelde ist einer der Gemeinden im Land Brandenburg, welche in den vergangenen 20 Jahren, seit 1990, eine durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen können. Im Jahr 2021 (Stichtag 31.12.2021) lebten in der gesamten Gemeinde Ahrensfelde 14.011 Menschen. Ein regionales Entwicklungsziel der Gemeinde ist die mittelfristige Erhöhung der Einwohnerzahl auf rund 15.000 Einwohner. Aufgrund der Lage der Gemeinde im Verflechtungsbereich zu Berlin, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und den erfolgreichen Bemühungen sowohl die technische als auch die soziale Infrastruktur zu verbessern, ist der Zuzugstrend auch von Familien mit Kindern deutlich erkennbar. Darüber hinaus befördern der Wohnraumangel und die steigenden Mietpreise in Berlin die Zuwanderung aus dem Berliner Stadtgebiet und verstärkt den anhaltenden Suburbanisierungsprozess in den Umlandgemeinden.

Daraus resultieren konkrete Anforderungen für die Erweiterung des Wohnungs- und Gewerbeangebots sowie der sozialen Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen im Gemeindegebiet Ahrensfelde. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden ist die Aufstellung der Bebauungspläne „Ulmenallee“ und „Gymnasium und Turnhalle“ erforderlich, welcher mit dem Planungsziel der Schaffung einer rechtsverbindlichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von unterschiedlichen Wohnungsformen sowie eines Gymnasiums und einer Turnhalle den zukünftigen Anforderungen Rechnung trägt. Da die Entwicklung von Wohnnutzungen auf den zur Verfügung stehenden Grundstücken derzeit planungsrechtlich nicht in Gänze möglich ist sowie auch die Entwicklung eines Gymnasiums, bedarf es neben der Aufstellung der Bebauungspläne „Ulmenallee“ und „Gymnasium und Turnhalle“ auch die parallele Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde.

Die Gemeindevertretung hat dazu in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.01.2023 beschlossen, neben der Aufstellung der Bebauungspläne „Ulmenallee“ und „Gymnasium und Turnhalle“ den Flächennutzungsplan für eine circa 15,3 ha große bisher kaum genutzte Fläche zur Entwickelbarkeit des Bebauungsplans „Ulmenallee“ und eine 3 ha große Fläche für den Gymnasiumstandort, jeweils nordöstlich der Lindenberger Straße und eine rund 2 ha große Fläche für eine Turnhalle an der Gemeindegebietsgrenze nach Berlin zu ändern. Im Laufe des städtebaulichen Verfahrens wurden die Größen der Flächen nochmal angepasst.

Im Anschluss an die Aufstellung der Bebauungspläne und der Änderung des Flächennutzungsplans wurde ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt, um den Städtebau an dem Standort zu konkretisieren. Als Ergebnis erfolgte eine Anpassung der Abgrenzung der beiden Bebauungspläne zueinander sowie die Aufnahme einer weiteren Fläche im Bereich

des Friedhofsbetriebshofes, welcher im Zuge der Entwicklung des Wohnquartiers mit Schule auf eine Freifläche innerhalb des Friedhofs östlich des Haupteinganges verlegt werden soll. Des Weiteren ist eine Teilfläche des geplanten Wohngebiets bereits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, aufgrund der Darstellung als Wohnbaufläche, entwickelbar. Diese Teilfläche ist im 6. Änderungsbereich daher nicht mit aufzunehmen. Der Änderungsbereich für die 6. Änderung wurde daraufhin in seiner Ausformung und seiner Größe angepasst.

## 2 Beschreibung der Änderungsbereiche

### 2.1 Räumliche Lage und Änderungsbereich

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg in Randlage des Ortsteils Ahrensfelde in der Gemeinde Ahrensfelde nordöstlich der Lindenberger Straße. Im Nordosten wird das Plangebiet durch das Areal des Ostkirchhofs, im Südwesten durch die Lindenberger Straße begrenzt. Die nordwestlich angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Direkt südöstlich angrenzend befinden sich die Ulmenallee und der Bahnhof Ahrensfelde Friedhof.

Der 6. Änderungsbereich für die Umsetzung des Bebauungsplans „Ulmenallee“ umfasst eine Fläche von rund 11,7 ha.



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

## 2.2 Städtebauliche Situation und Bestand

Der Neue Schwanebecker Weg durchschneidet den Änderungsbereich. Auf den Flächen südlich des Weges befinden sich einzelne Bebauungen. Zum einen handelt es sich um eingeschossige ehemalige Wirtschaftsgebäude, welche derzeit als Lager und Werkstatt sowie um weitere eingeschossige, teils mit einem Dachgeschoss ausgebildete Gebäude welche als Standort für den Gewerbebetrieb Polytan genutzt werden. Die weiteren Flächen liegen brach. Nördlich des Neuen Schwanebecker Weges werden die Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

## 2.3 Historische Entwicklung

Der Bereich auf Höhe der Einmündung des Neuen Schwanebecker Weges wurde landwirtschaftlich zur Schweinemast genutzt. Danach nahm die damalige Gesellschaft für Sport und Technik (GST) die Fläche als Reparaturstützpunkt für motorsportliche Aktivitäten in Anspruch. Weiter nördlich nutzte die damalige Handelsgesellschaft OGS einen Flächenabschnitt als Lagerplatz und Abstellfläche.

Die historischen Nutzungen wurden ca. Anfang der 1990 Jahre aufgegeben.

## 2.4 Verkehrserschließung

Die Änderungsbereiche grenzen im Südwesten direkt an die Lindenberger Straße an, welche den Ortsteil Ahrensfelde mit dem nördlich gelegenen Ortsteil Lindenberg verbindet und damit überörtliche Funktion einnimmt. Über die Lindenberger Straße erfolgt in südlicher Richtung in ca. 500 m die Anbindung an die Bundesstraße B 158 in Richtung Berlin und zum Berliner Ring (BAB 10) sowie in nördlicher Richtung in ca. 5 km Anschluss an die Bundesstraße B 2 nach Berlin und zum Autobahndreieck Barnim (BAB 10/BAB 11 Richtung Prenzlau).

Die Lindenberger Straße ist zweispurig ausgebaut, beidseitig bestehen befestigte Gehwege. Der Gehweg auf der Seite des Vorhabens endet auf der Höhe der Einmündung des Neuen Schwanebecker Weges in die Lindenberger Straße.

Der Neue Schwanebecker Weg, gelegen innerhalb des Änderungsbereichs, weist einen ähnlichen Ausbauzustand auf. Ein gemeinsamer Geh- und Radweg befindet sich auf der Westseite der Straße. Diese Straße dient zum einen der verkehrlichen Anbindung des zum Ortsteils Blumberg gehörenden Standortes der Bundespolizei an das öffentliche Straßennetz sowie der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kompostieranlage.

Südöstlich grenzt der Änderungsbereich an die Ulmenallee. Die Ulmenallee ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Zwischen der Fahrbahn und den beidseitigen Gehwegen befinden sich ein alter Baumbestand. Die Gehwege sind ohne massive Befestigung. Die Ulmenallee endet als Sackgasse vor dem nördlich gelegenen Ostkirchhof. An den Fahrbahnrandern bestehen längs der Fahrtrichtung Abstellmöglichkeiten für Kfz. Die Ulmenallee führt im Süden auf die Lindenberger Straße.

Auf der Lindenberger Straße besteht ein Verkehrsaufkommen von mehr rund 11.000 Fahrzeugen pro Tag. Der Schwerlastanteil beträgt hierbei rund 3 %.

Entlang der Lindenberger Straße befindet sich eine Busverbindung mit zwei Haltepunkten u.a. mit Anschluss nach Bernau bei Berlin und dem S-Bahnhof Ahrensfelde. Der Regionalbahnhof Ahrensfelde-Friedhof befindet südöstlich des Plangebietes angrenzend an die Ulmenallee mit stündlichem Regionalbahnverkehr zwischen Berlin-Ostkreuz und Werneuchen.

## 2.5 Denkmalschutz

In den Änderungsbereichen befinden sich keine dem Denkmalschutz unterliegende Anlagen. Es sind auch keine Bodendenkmale bekannt. Jedoch können während der Erdarbeiten Funde oder Befunde auftreten.

Angrenzend befinden sich folgende eingetragene Denkmäler bzw. Denkmalbereiche:

In der Lindenberger Straße 12 befindet sich das denkmalgeschützte „Wohn- und Maschinenhaus des Zentralfriedhofs (Ostfriedhofs) Ahrensfelde“ (Nr. 09176364).

Im unmittelbaren Umfeld eines der Änderungsbereiche befindet sich der denkmalgeschützte „Ostkirchhof mit Kapelle, Verwaltungs- und Wohnhaus im Eingangsbereich sowie Brunnenanlagen“ (Nr. 09175519) sowie der denkmalgeschützte „Ehrenfriedhof für Gefallene der Roten Armee“ (Nr. 09175014). Des Weiteren wird in der Begründung zum Denkmalwert des Ostkirchhofs auch die Zufahrtsstraße (Ulmenallee) einschließlich der vorhandenen Alleebäume beschrieben. Die Straße soll die Zufahrt zum Friedhof durch ihren repräsentativen Alleecharakter prägen und sei funktionaler Bestandteil der Friedhofsanlage. Ebenfalls relevant sei die Verbindung zum Bahnhof/Bahnsteig, der ursprünglich zum Transport der Leichen errichtet wurde.

## 2.6 Altlasten / Kampfmittel

Ein Teil des Plangebietes liegt auf der bestätigten Altlastenfläche „S 01/4 ehemalige Gärtnerei Ahrensfelde“. Gemäß einem Hydrologischen Gutachtens aus dem Jahr 1992 bestand punktuell Sanierungsbedarf bezüglich vorhandener MKW-Belastungen und dem Vorkommen lithophiler Stoffe. Bezüglich der Belastung mit Schwermetallen (Kupfer, Zinn und Quecksilber) wurde eine gewisse Grundbelastung als Folge der Verwendung von Herbiziden und Insektiziden festgestellt. Des Weiteren verzeichnet das Gutachten konkrete Verdachtsflächen, wie z.B. den Aufbewahrungs- und Zubereitungsraum für Pflanzenschutzmittel, einen befestigten Aschelagerplatz eines auf Rohbraunkohlebasis betriebenen Heizhauses sowie ein zur Lagerung von Altöl genutzte Gebäude. Diese Flächen sind als Altlastenstandort (Reg.-Nr. 216601004 / ehemalige Gärtnerei Ahrensfelde) ausgewiesen.

Im Jahr 2022 erfolgte eine erneute Bodenuntersuchung (Maul+Partner Baugrund-Ingenieurbüro GmbH – Orientierender Deklarationsbericht 2022-0479) mit 10 Rammkernbohrungen wovon 8 sich innerhalb des Geltungsbereichs befinden. Alle 10 Bohrungen wurden in Anlehnung an die TR LAGA untersucht. Im Ergebnis wurden für die untersuchten Mischproben die LAGA-Kategorien Z 0, Z 1.1, Z 1.2 bzw. Z 2 ausgewiesen. Es handelt sich dabei nach LAGA-Verordnung jeweils um nicht gefährlichen Abfall. An drei Bohrungen, wobei sich 1 innerhalb des Geltungsbereichs befindet, fanden zusätzlich Untersuchungen zum Wirkungspfad Boden-Mensch statt. Im Ergebnis der chemischen Analysen wurden an den untersuchten Mischproben keine

Überschreitungen der Prüfwerte des Wirkungspfades Boden-Mensch im Hinblick auf die Nutzung des Geländes als Wohngebiet ermittelt.

Ein Kampfmittelverdacht liegt nicht vor.

### **3 Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung**

Flächennutzungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind insbesondere im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) sowie in den sachlichen Teilregionalplänen der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim dargelegt.

##### ***3.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)***

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.

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedlungstendenzen entgegenwirken 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 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.

Der LEP HR ordnet die Gemeinde Ahrensfelde und damit auch die Änderungsbereiche als Gestaltungsraum Siedlung ein (Ziel 5.6 Abs. 1 der Raumordnung). In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesen Bereichen 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.

### **3.1.2 Regionalplanung Uckermark-Barnim**

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft getreten. Der Teilregionalplan trifft Festlegungen zur Raumstruktur sowie zu Grundfunktionalen Schwerpunkten. Grundfunktionale Schwerpunkte sind besonders funktionsstarke Ortsteile geeigneter Gemeinden. Diesen Ortsteilen bietet der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg erweiterte Möglichkeiten in den Bereichen Wohnsiedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Aussagen zur Gemeinde Ahrensfelde trifft der Teilregionalplan nicht.

Der integrierte Regionalplan für die Region Uckermark-Barnim wurde am 21. Mai 2024 von der Regionalversammlung beschlossen und ist am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Der Regionalplans legt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorbehaltsgebiet Siedlung fest. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in diesen Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Zusätzlich sollen innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung die Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

## **3.2 Landschaftsplanung**

### **3.2.1 Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg**

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 den Änderungsbereich 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 ist für das schutzgutbezogene Ziel im Bereich des Klimas und der Luft die Sicherung der Luftqualität angestrebt und 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.

### **3.2.1 Landschaftsrahmenplan LRP+**

Der Entwurf des **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 Fläche, wobei die Landschaftsbildeinheit für diese Fläche nicht bewertet wird.

Der Änderungsbereich 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.

### **3.2.1 Landschaftsplan Ahrensfelde**

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 soweit wie möglich reduziert werden. Weiterhin sollen schützenswerte Biotope erhalten und wenn möglich, Raum für neue Biotope geschaffen werden. Insbesondere für Vögel, Reptilien und Fledermäuse sollen Lebensräume erhalten und geschaffen werden. Am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches wird eine Maßnahmenfläche „gelenkte Sukzession“ sowie im Kreuzungsbereich der Lindenberger Straße/Neuer Schwanebecker Weg die „Aufwertung vorhandener Freiflächen“ festgelegt und bilanziert.

### **3.3 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Die Gemeinde Ahrensfelde hat im Jahr 2019 zur Sicherung der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum unter besonderer Beachtung der demografischen Entwicklung eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ beschlossen. In dieser wurden gemeindliche Ziele und Handlungsansätze für eine nachhaltige Wohnraumversorgung definiert.

Der Änderungsbereich ist Teil eines Vorranggebietes Wohnen mit der Bezeichnung „Lindenberger Straße“. Die Zielsetzungen für das Vorranggebiet lauten:

- Aufwertung der städtebaulichen Ordnung durch Neubebauung der Brachflächen,
- Stärkung des Gemeindezentrums durch Arrondierung der ortskernnahen Wohnbebauung/Zuzug von Bewohnern und
- Randbebauung an Ulmenallee und Lindenberger Straße mit Mehrfamilienhäusern mit Integration seniorenspezifischer Wohnangebote.

### **3.4 Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen**

Für die Gemeinden Ahrensfelde und Werneuchen wurde das gemeinsame Achsenentwicklungskonzept erarbeitet, dessen Ziel es ist, Antworten auf den Siedlungsdruck entlang der Achse der B 158 und der Regionalbahnstrecke RB 25 zu finden sowie einen identitätswahrenden Weg für neue Wohn- und Gewerbeflächen und moderne Wohnumfeldgestaltung aufzuzeigen. Das Konzept wurde seit 2019 in einem umfassenden, die Bürgerschaft integrierenden Prozess erstellt. Bestandsaufnahme, Stärken- und Schwächenanalyse sowie Formulierung eines Handlungsrahmens wurden in Phase 1 bereits erarbeitet. In Phase 2 fand gemeinsam mit Einwohnern und Einwohnerinnen sowie Interessengruppen eine vertiefende Untersuchung der Ergebnisse aus Phase 1 statt.

Unter anderem ergab die Analyse, dass 95 % der Wohnungen in der Gemeinde Ahrensfelde aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestanden. Barrierefreie oder seniorengerechte Wohnungen sind gegenwärtig faktisch nicht vorhanden. Ein Handlungsbedarf, den das Konzept definiert, ist die Entwicklung barrierefreier Wohnungen für die ältere Bevölkerung.

Der Änderungsbereich an der Lindenberger Straße stellt gemäß Achsenentwicklungskonzept die einzige, Nahe an einem Schienenpersonennahverkehr-Haltepunkt gelegene Wohnbaupotenzialfläche im Ortsteil Ahrensfelde dar. Für die Fläche wird ein Potenzial für die Entwicklung differenzierter Wohnformen und höherer städtebaulicher Dichte für (Miet-) Wohnen, kleinteilige Daseinsvorsorge, Nutzungsmischung und nahräumliche Versorgung auch im Umfeld gesehen. Des Weiteren bietet die Fläche eine Chance für modellhafte Lösungen in Bezug auf Energieeffizienz, Städtebau und Klimaschutz sowie Verkehrsvermeidung. Eine Einbindung der Freiraumqualitäten und Regenrückhaltefunktion sind für die Flächen Voraussetzung.

## **II. UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Flächennutzungsplänen eine Umweltprüfung bezogen auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung der Flächennutzungsplanänderung.

### **III. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

Der geltende FNP der Gemeinde Ahrensfelde wurde am 21.10.2013 abschließend beschlossen und erlangte am 11.03.2014 Rechtskraft.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde werden Änderungen an zwei Teilflächen am Flächennutzungsplan vorgenommen.

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in der öffentlichen Sitzung am 16.01.2023 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens für den Bebauungsplan „Ulmenallee“ entsprechend § 2 BauGB beschlossen. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Wohnquartiers und damit der Befriedigung eines steigenden Wohnungsbedarfs in Berlin und seinem Umland entsprechend der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie. Der Bebauungsplan ist nur teilweise aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelbar, da nur eine Teilfläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Der Flächennutzungsplan stellt nur eine Teilfläche des geplanten Wohngebietes als Wohnbaufläche dar.

Im weiteren Verfahren ist daher mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB umzugehen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Für die Umsetzung dieser Planung ergibt sich der Bedarf einer Flächennutzungsplanänderung, mit welcher die Erlangung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit erreicht werden soll.

#### **1 Inhalt der Änderungen**

##### **1.1 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans**

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan stellt den südöstlichen Teilbereich des Änderungsbereiches als gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Im nordwestlichen Teilbereich östlich des Neuen Schwanebecker Wegs wird eine gemischte Baufläche als in Planung und westlich des Neuen Schwanebecker Wegs Flächen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Kreuzungsbereich der Lindenberger Straße mit dem Neuen Schwanebecker Weg ist zusätzlich eine öffentliche Parkanlage dargestellt und an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereiches eine weitere Grünfläche mit der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Entlang der Lindenberger Straße, im nördlichen Abschnitt, stellt der FNP einen schematischen Waldstreifen dar. Des Weiteren werden unterirdisch Versorgungsleitungen entlang des Neuen Schwanebecker Wegs sowie innerhalb des als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Bereichs dargestellt. Eine weitere unterirdische Versorgungsleitung verläuft innerhalb der Fläche für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches.

## **1.2 Inhalt der Änderungen**

Mit der 6. Änderung sollen geplante Wohnbauflächen, welche durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans überplant werden, nach Norden verschoben und um weitere Wohnbauflächen ergänzt werden. Hierbei soll auch die gemischte Baufläche an den nördlichen Rand der zukünftigen Bauflächen verschoben werden. Die öffentliche Parkanlage soll als durchgehende Grünfläche zwischen den Wohnbauflächen verschoben und vergrößert werden. Die Grünfläche entlang der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereichs soll in Teilen erhalten bleiben und in der Breite verändert werden. Die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft soll entfallen. Auch der dargestellte Waldstreifen entlang der Lindenberger Straße entfällt.

## **2 Begründung der Festlegungen**

### **2.1 Entwickelbarkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Der LEP HR ordnet die beiden Änderungsflächen gemäß dem Ziel 5.6 Abs. 1 dem Gestaltungsraum Siedlung zu, der als Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bereitgehalten werden soll. Darunter sind alle Flächen zu verstehen, in denen auch Wohnnutzungen zugelassen sind, unter anderem Wohngebiete aber auch Mischgebiete mit einem gewissen Gewerbeanteil. Des Weiteren wurde auch mit dem Entwurf des Regionalplans die Entwicklung eines Wohn- und gemischten Gebietes durch die Festlegung des Änderungsbereichs als Vorbehaltsgebiet Siedlung in Aussicht gestellt. Mit der Änderung wird auch 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 gut erschlossenen Fläche wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefördert und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung werden mit der Änderung angemessen berücksichtigt.

### **2.2 Begründung der Flächennutzungsplanänderung**

Für ein Großteil der Flächen ist die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, welcher parallel zu dem vorliegenden Änderungsverfahren durchgeführt wird, wird eine rund 2,4 ha große als Wohnbaufläche dargestellte Fläche durch die Festlegung als Fläche für den Gemeinbedarf überplant. Aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs an Wohnbauflächen in Ahrensfelde und im Berliner Umland soll daher neben der durch die 7. Flächennutzungsplanänderung einhergehende Reduzierung von Wohnbaupotentialflächen ausgeglichen werden und diese durch weitere Wohnbauflächen vergrößert werden. Gemäß dem LEP HR soll der Gestaltungsraum Siedlung, die Änderungsfläche ist Teil des Gestaltungsraums, vorzugsweise dazu dienen, dass über die Eigenentwicklung hinausgehende, vor allem durch Zuwanderung bedingte Bevölkerungswachstum in Berlin und im Berliner Umland aufzunehmen. Die Darstellung von Wohnbauflächen und die Neuausweisung von Wohnbauflächen wirkt sich insgesamt positiv auf die Weiterentwicklung Ahrensfeldes als

Wohnstandort aus. Durch die Entwicklung eines grün geprägten Wohnquartiers, welches sich aus unterschiedlichen Wohnformen zusammensetzt soll, kommt die Flächennutzungsplanänderung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung nach und entspricht gleichzeitig auch der großen Nachfrage an Mietwohnungen.

Die im beschlossenen Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche soll dabei an den neuen nordwestlichen Rand des Ortsteils Ahrensfelde verschoben werden, um unter anderem Lärmkonflikte zwischen der Wohnnutzung und des bestehenden benachbarten Kraftwerkes aber auch zwischen den Nutzungen auf der gemischten Bauflächen und der vorgesehenen Wohnbaufläche zu minimieren und zu vermeiden. Hierdurch kann eine Umgrenzung von gewerblichen Nutzungen durch Wohnbauflächen vermieden werden. Die gemischte Baufläche wird mit der 6. Flächennutzungsplanänderung geringfügig reduziert, von rund 3 ha auf rund 2,8 ha. Hiermit soll der Bedarf an gewerblichen Baufelder bzw. einer gemischten Nutzung in der Gemeinde Ahrensfelde an diesem Standort weiterhin gedeckt werden. Weiterhin wird mit der Darstellung von gemischten Bauflächen, auf denen neben Büro- und Gewerbenutzungen auch eine Wohnnutzung möglich ist, der Schaffung und dem Erhalt der bestehenden Arbeitsstätten und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Insgesamt wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans 7,5 ha zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen, wobei 2,4 ha Fläche für den Wohnungsbau mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans als Fläche für Gemeinbedarf überplant werden sollen.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind bereits in der Infrastrukturplanung des Landkreises enthalten. Mit dem Verzicht von Wohnbauflächen am Bahnhof zu Gunsten eines Schulstandortes wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine Zunahme von Wohnbauflächen ermöglicht, die zu einem höheren Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen führt. Dieser höhere Bedarf kann in der Gemeinde gedeckt werden und ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans durch den Vorhabenträger durch Festlegungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplans zur Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf wird auch der Bedarf an weiterführenden Schulen gedeckt.

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer Zunahme des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen. Ein verkehrliche Untersuchung (Ramboll, 15.05.2025) hat nachgewiesen, dass der durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehr auf den angrenzenden Straßen abgewickelt werden kann. Nur der Knotenpunkt Lindenberger Straße/ B158 ist schon heute in Spitzenzeiten überlastet. In die Abwägung der Erschließung bzw. der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird auch die Wohnraumversorgung der Gemeinde eingestellt. Zusätzlich wird in die Abwägung die Lage des geplanten Wohngebietes mit direktem Bahnanschluss eingestellt. Der erforderliche Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde mit gutem Anschluss an den ÖPNV wird dabei ein höheres Gewicht beigemessen als die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und der daraus ergebenden längeren Wartezeiten an der Ampel.

Entlang der Lindenberger Straße kommt es aufgrund des Straßenverkehrs zu Lärmbelastungen an den neu dargestellten Wohnbauflächen. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans sind entsprechende Untersuchungen zum Lärmschutz durchzuführen und Festsetzungen zum Lärmschutz aufzunehmen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Nordwesten des Änderungsbereich rückt eine mögliche Bebauung näher an das nordwestlich gelegene Gasturbinenkraftwerk. Dieses Kraftwerk ist eine genehmigungsbedürftige Anlage gemäß § 4 BImSchV. Die neu geplanten Baugebiete mit schutzwürdiger Wohnnutzung weisen ausreichende Abstände zu dem Kraftwerk auf. Maßnahmen zum Schallschutz sind in der Nähe des Kraftwerks im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans aufzunehmen.

Des Weiteren rückt die geplante Wohnbebauung auch an eine bestehende Kompostieranlage, nordöstlich des Änderungsbereiches. Ein Geruchsgutachten (Wölfel, 11.04.2024) prognostiziert Überschreitungen der Geruchsstundenhäufigkeit für Wohnungen in den angrenzenden Bauflächen. Die Werte für gewerbliche Nutzungen werden eingehalten. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Einhalten der Schwellenwerte aufzunehmen.

Mit der 6. Flächennutzungsplanänderung wird auf eine Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft zu Gunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen verzichtet. Zwar sollte ein Verzicht bzw. eine Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Flächen vermieden oder reduziert werden, jedoch wurde im vorliegenden Fall mit den Darstellungen des LEP HR und des Entwurfs des Regionalplans bereits die Entwicklung als Wohnbaugebiet bereits vorbereitet. Auswirkungen auf die Versorgung mit landwirtschaftlichen Flächen in der Gesamtgemeinde sind mit dem Verzicht von rund 6,3 ha nicht zu erwarten. In der Gemeinde Ahrensfelde stehen mit der Reduzierung weiterhin rund 3.600 ha für eine landwirtschaftliche Nutzung zu Verfügung. Dies entspricht einem Anteil von 62,3 % der Gemarkungsfläche. Des Weiteren besteht in der Gemeinde Ahrensfelde ein Wohnraummangel, welcher wieder zu steigenden Mietpreise führt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind in der Gemeinde Ahrensfelde begrenzt auf einzelnen Gebäudeleerstand und Baulücken. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbauflächen zur Entwicklung von Wohngebäuden sind mit einzelnen Ausnahmen in den Ortsteilen Blumenberg und Neu-Lindenbergr bereits entwickelt bzw. sind derzeit in Bau. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht entwickelbar. Um den in der Gemeinde erforderlichen Wohnungsbau zu ermöglichen ist daher die Darstellung weiterer Wohnbauflächen notwendig. Mit der Entwicklung von bereits erschlossenen Gebieten wird auch dem Grundsatz des Flächensparen entsprochen.

Des Weiteren wird mit der 6. Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung einer schematischen Waldfläche entlang der Lindenberger Straße verzichtet. Der im Flächennutzungsplan dargestellte Waldstreifen besitzt eine Größe von rund 4.600 m<sup>2</sup> und hat keine Anknüpfungspunkte zu bestehenden Waldfläche in der Umgebung. Des Weiteren ist auf der Fläche kein Wald vorhanden, sondern wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Ziel zusammenhängende Waldflächen zu entwickeln und zu Mischwäldern umzubauen kann mit dem alleinstehende Waldstreifen nicht ermöglicht werden. Es wird daher auf die Darstellung von

Wald zugunsten von Wohnbauflächen verzichtet. Es sollen dagegen größere Teile des bisher im Flächennutzungsplan noch als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Ablagerung nördlich des Änderungsbereiches im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ulmenallee“ aufgeforstet werden und somit ein zusammenhängende Waldfläche entstehen.

Im Bereich des Friedhofes wird auf eine Teilfläche der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof verzichtet. An dieser Stellen befindet sich derzeit noch der Betriebshof der Friedhofsverwaltung sowie ehemalige Lagerstätten von Abraum, die bei der Pflege des Friedhofs anfielen. Die Friedhofsverwaltung plant die Verschiebung des bisher in einzelnen Gebäuden untergebrachten Betriebshof auf eine weiter östlich gelegene Fläche und eine Aufgabe der Friedhofsnutzung für die im Änderungsbereich befindliche Fläche. Aufgrund der Vor- und Entwicklungsplanung für diese Teilfläche sowie der bereits erfolgten Abstimmungen mit den Denkmalbehörden wird zugunsten von Wohnbauflächen auf die Darstellung von Friedhofsflächen verzichtet. Mit der Nachnutzung der bereits in Teilen versiegelten Flächen für eine Wohnnutzung wird der Forderung nach flächensparendem Bauen entsprochen.

Auf die im Kreuzungsbereich Lindenberger Straße/Neuer Schwanebecker Weg dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird nicht verzichtet jedoch in Ihrer Lage der zukünftigen Planung und Entwicklung des Gebietes angepasst. Es erfolgt eine schematische Darstellung eines Grünzuges vom nordwestlichen Rand des Änderungsbereich bis in dessen Mitte und des zukünftigen Wohnquartieres. Hierdurch wird weiterhin dem Grundsatz der Entwicklung eines Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage entsprochen.

Die Grünfläche am nordwestlichen Rand des Änderungsbereiches ist zusätzlich mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt. Die Darstellung erfolgte entsprechend des Landschaftsplans Ahrensfelde, der für diese Fläche eine gelenkte Sukzession vorzieht. Hierdurch sollten die bestehenden angrenzenden Waldflächen erweitert und umgebaut werden. Eine Umsetzung der Maßnahme ist bisher nicht erfolgt, die Flächen werden weiterhin durch eine landwirtschaftliche Nutzung intensiv genutzt. Mit der 6. Flächennutzungsplanänderung soll auf die Maßnahmenfläche verzichtet werden und stattdessen die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage um ein Teil der Fläche erweitert werden. Dem Ziel der Eingrünung des Ortes kann damit weiterhin entsprochen werden, auch stehen weiterhin Flächen für die Sukzession und der Erweiterung der angrenzenden Waldflächen außerhalb des Änderungsbereichs zur Verfügung.

Die Darstellung von Parkanlagen wird mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in dessen Größe erweitert und steht damit im direkten Zusammenhang mit der Erweiterung der Wohnbauflächen, um wohnungsnahen Grünflächen für zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner zu sichern. Insgesamt erhöht sich die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage von rund 0,16 ha auf 1,4 ha.

### 3 Flächenbilanz

	<b>Bestand in ha</b>	<b>Differenz in ha</b>	<b>Planung in ha</b>
Wohnbauflächen	0	+ 7,5	7,5
Gemischte Bauflächen	3,0	- 0,2	2,8
Bauflächen gesamt	3,0	+ 7,3	10,3
Grünflächen	1,9	- 0,5	1,4
Flächen für Landwirtschaft	6,3	- 6,3	0
Waldfläche	0,5	- 0,5	0
Freiflächen gesamt	8,7	- 7,3	1,4
<b>Gesamt</b>	<b>11,7</b>		<b>11,7</b>

## IV. VERFAHREN

### 1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 16.01.2023 mit der Beschlussnummer BV-2022/2368 die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Ulmenallee“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 08.02.2023 (Ausgabe Nr. 2/2023) öffentlich bekannt gemacht.

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

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 12.04.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die genannten Unterlagen lagen vom 19.04.2023 bis einschließlich 19.05.2023 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 14:30 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 14:00 Uhr bis 16:30 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](http://www.ahrensfelde.de) unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft > Baupläne &-konzepte > Planungen im Verfahren > 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie auf der Seite <https://bbb.bau-leitplanung-online.de/> eingesehen werden.

Es wurden 13 Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurden folgende Inhalte bei der weiteren Bearbeitung des Änderungsverfahrens berücksichtigt:

- Erstellung eines städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für die Festlegungen der Flächennutzungsplanänderung
- Berücksichtigung der Schutzabstände gemäß BImSchV zum angrenzenden Gaskraftwerk

Darüber hinaus wurde ein Schallgutachten, ein Geruchsgutachten und eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Zudem erfolgten Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und die Erstellung des Umweltberichts.

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

Mit Schreiben vom 15.06.2023 wurden gemäß § 4 Abs. 1 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: 18.04.2023) eingeholt. Die Beteiligungsfrist endete am 18.07.2023.

Insgesamt wurden 50 Stellen beteiligt. Es liegen 40 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen wurde folgende Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Schallgutachten
- Geruchsgutachten
- Verkehrsuntersuchung

Zudem erfolgten Änderungen und Ergänzungen in der Begründung und die Erstellung des Umweltberichts.

### **4 Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle**

Mit Schreiben vom 20.06.2023 wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planung angezeigt.

Mit Schreiben vom 12.07.2023 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Gemeinde Ahrensfelde mit, dass die Ziele der Raumordnung, der Entwicklung eines Wohnquartiers, nicht entgegen stehen.

Der Änderungsbereich liegt nach der Festlegungskarte des LEP HR in dem Gestaltungsraum Siedlung. Der Gestaltungsraum Siedlung ist in Berlin und im Berliner Umland ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, in dem nach Ziel 5.6 LEP HR die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und der dazugehörigen Infrastruktur wie ein Gymnasium über die Eigenentwicklung hinaus möglich ist.

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

Mit Schreiben vom 18.07.2024 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: 13.05.2024) eingeholt.

Insgesamt wurden 50 Stellen beteiligt. Es liegen 31 Antwortschreiben vor.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen waren redaktionelle Änderungen an der Planzeichnung erforderlich sowie Anpassungen an der Begründung und des Umweltberichtes.

## **6 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde vom 10.07.2024 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Die Beteiligung fand parallel zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Unterlagen lagen vom 22.07.2024 bis einschließlich 23.08.2024 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 15:00 Uhr
- Freitag                            8:30 Uhr bis 12:00 Uhr

Zudem konnten die Unterlagen während der Zeit der Auslegung auch im Internet unter [www.ahrensfelde.de](http://www.ahrensfelde.de) unter der Rubrik Bauen & Wirtschaft > Baupläne &-konzepte > Planungen im Verfahren > 6. Flächennutzungsplanänderung sowie auf der Seite <https://bbb.bauleitplanung-online.de/> eingesehen werden.

Es wurde 1 Stellungnahme von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Stellungnahmen bezog sich auf die Darstellung eines Gewerbegebietes.

Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen waren keine Änderungen an der Plandarstellung und der Begründung erforderlich.

## **7 Änderung nach den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Nach den Beteiligung wurde eine Änderung der Ausweisung der gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche zueinander erforderlich. Aufgrund der geänderten geplanten Festsetzungen im Bebauungsplans „Ulmenallee“ mit einer Vergrößerung von Mischgebieten zulasten von Wohngebieten und dem Verzicht eines Teils des nördlichen Grünzuges sind auch die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu ändern. Der Flächennutzungsplan sieht daher ein Verzicht des westlichen Abschnittes des am nördlichen Rand des Änderungsbereiches gelegenen Grünbands vor sowie eine Ausweitung von gemischten Bauflächen und eine Verringerung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der geänderten Darstellungen ist die Flächennutzungsplanänderung erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen.

## V. RECHTSGRUNDLAGE

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung – PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.