Flächennutzungsplan

Gemeinde Ahrensfelde
mit den Ortsteilen
Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow

Auftraggeber :

Gemeinde Ahrensfelde

Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Auftragnehmer :

a.r.s. Planungsbüro
August-Bebel-Str. 16
16321 Bernau

trias-Planungsgruppe
Schönfließer Str. 84
16548 Glienicke/Nordbahn

Bearbeiter :

Dipl.-Ing. Gundula Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Jürgen Haß, a.r.s.
Dipl.-Ing. Martin Mencke, trias
Dipl.-Ing. Nicolas Jürgens, trias

Datum : Oktober 2013

Inhalt

Vorbemerkungen

A Grundlagen und Planungsrahmen

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen
1.1. Planungsanlass
1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung
1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen
2.1. Raumordnung und Landesplanung
2.2. Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht
4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage
4.1.2. Lage im Verkehrsnetz
4.2. Datenübersicht

B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung
2.1. Prognose für das Land Brandenburg
2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Ahrensfelde
2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

C Planung

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung
1.4.3. Sonstige Sonderbauflächen

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Flächen für den Gemeinbedarf
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr
2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.4. Rad-, Wander- und Reitwege

2.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung
2.4.1. Solarenergie
2.4.2. Windenergie

3. Freiflächen
3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.2. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

4. Immissionsschutz
4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG – Bestand
4.2. Immissionsschutz in der Planung

5. Flächenbilanz

D Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz (Auszug aus der Denkmalliste LK Barnim)
2. Altlasten (Auszug aus Altlastenkataster LK Barnim + Übersichtsplan)

Anlagen

Anlage 1: Geplante Bauflächen / Bauflächenentwicklung

- Tabelle : S. 1 – 8
- Übersichtspläne:

  Teilplan 1: OT Ahrensfelde und OT Lindenberg
  Teilplan 2: OT Blumberg
  Teilplan 3: OT Eiche und OT Mehrow

Anlage 2: Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung

Anlage 3: Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch - BauGB - beschreibt den Zweck der Bauleitplanung im § 1 Abs. 1:

„Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses (Bau-) Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten."

Die Bauleitpläne, der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, zielen auf die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung und auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. (§ 1 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund der Gebundenheit der Bauleitplanung an Grund und Boden lassen sich bodenrechtliche Spannungen während der Planungsprozesse nicht ausschließen, d.h. , die Ziele der Bauleitplanung lassen sich nicht immer erreichen, ohne in das im Art. 14 GG gewährleistete Eigentum eingreifen zu müssen. Deshalb bestimmt Art. 14 Abs. 2 GG auch, dass Eigentum verpflichtet und sein Gebrauch dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen hat.
Durch diese *„Sozialgebundenheit"* des Eigentums wird der Gesetzesvorbehalt des GG gerechtfertigt, Inhalt und Schranken des Eigentums durch Gesetze
- in diesem Fall durch das Baugesetzbuch - zu bestimmen.

Bauleitplanung erfolgt als Prozess in Planungsphasen.
Dieser Prozess umfasst die Erfassung des gegenwärtigen Zustandes (Ausgangssituation für die Planung), die Prognose künftiger Entwicklungen (z.B. Bevölkerungs-, Wirtschafts-, Verkehrsentwicklung ect.) und das daraus zu entwickelnde Konzept für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung (Ziel der Planung).

Im Prozess der Bauleitplanung ist grundsätzlich jedermann „beteiligungsberechtigt", ohne dass ein besonderes rechtliches oder wirtschaftliches Interesse an der Planung bestehen oder begründet werden muss.
Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 BauGB sollen die Bürger möglichst optimal über die grundsätzlichen Fragen der Planung unterrichtet werden.
Die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sind in den Abwägungsprozess der Gemeinde einzustellen.

Die Gemeinde folgt in Ausübung ihrer Planungshoheit dem *Gebot der planerischen Konfliktbewältigung.*

Im Ergebnis der Planung soll der bestmögliche Ausgleich von öffentlichen und privaten Interessen und die Koordination der vielschichtigen und dem Aufgabenbereich nach unterschiedlichen Interessen und Aktivitäten der Träger öffentlicher Belange erreicht und die geplante städtebauliche Ordnung angemessen durchgesetzt werden.

A Grundlagen und Planungsrahmen

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen
1.1. Planungsanlass
1.2. Verfahren
1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand
1.2.2. Bindungswirkung
1.3. Gesetzliche Grundlagen

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen
2.1. Raumordnung und Landesplanung
2.2. Fachplanungen

3. Darstellungssystematik

4. Plangebiet - Datenübersicht
4.1. Lage im Raum
4.1.1. Naturräumliche Lage
4.1.2. Lage im Verkehrsnetz
4.2. Datenübersicht

1. Planungsanlass und Rechtsgrundlagen

1.1. Planungsanlass

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

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands waren die 1990er Jahre durch grundlegende gesellschaftliche, soziale und ökonomische Veränderungen gekennzeichnet.
Raumordnung und Landesplanung, die Regionalplanung und kommunale Bauleitplanung mussten sich unter den gegebenen schwierigen wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen entwickeln.
In dieser Zeit wurden für die Gemeinden (heute Ortsteile) Ahrensfelde, Blumberg, Eiche und Lindenberg Flächennutzungspläne aufgestellt. Die rechtskräftigen Flächennutzungspläne gelten als (Teil-) Flächennutzungspläne fort. Darüber hinaus wurde eine Vielzahl von verbindlichen Bauleitplänen erarbeitet und zum überwiegenden Teil bereits realisiert.
Für den heutigen Ortsteil Mehrow wurde ein Dorferneuerungskonzept als informelle Planung erarbeitet; es liegt jedoch bisher kein (Teil-) Flächennutzungsplan, also keine vorbereitende Bauleitplanung vor.

Infolge der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 wurden die genannten Gemeinden Ortsteile der Gemeinde Ahrensfelde/Blumberg; ab 01.10.2004 heißt die Gemeinde Ahrensfelde.
Die Gemarkungsfläche der Gemeinde Ahrensfelde beträgt heute rund 57,7 qkm.

Der Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom März 2009 beinhaltet die landesplanerischen Grundsätze und Ziele und damit den Planungsrahmen für die kommunale Bauleitplanung.

Direkt an die Metropole Berlin angrenzend liegt die Gemeinde Ahrensfelde innerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam. Entgegen dem Trend in anderen Teilen des Landes Brandenburg hat sich die Wohnbevölkerung in der Gemeinde seit 1990 auf ca. 260 % erhöht.
Nach der Neuordnung und Konsolidierung der kommunalen Strukturen und der räumlichen und funktionellen Aufgaben besteht nunmehr die Notwendigkeit, in allen Teilbereichen eine Übereinstimmung der verbindlichen (Bebauungspläne) mit der vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) Bauleitplanung herzustellen und eine erneute Anpassung an die Grundsätze und Ziele von Raumordnung und Landesplanung vorzunehmen. Daraus folgt, dass für die Gemeinde Ahrensfelde ein Planwerk auf der Grundlage des BauGB nach EAG Bau vom 24.06.2004 als Gesamtflächennutzungsplan aufzustellen ist.
Auf der Grundlage einer einheitlichen Planungssystematik ist eine Analyse des Planungs- und Entwicklungs- bzw. des Realisierungsstandes der funktionellen und räumlichen Entwicklung in allen Siedlungsteilen vorzunehmen, Defizite und weitere Entwicklungspotenzen zu ermitteln. Erkennbare Fehlentwicklungen, die künftig nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune bezüglich der städtebaulich begründeten Bodennutzung entsprechen, sind zu korrigieren.
Im Sinne einer gleichwertigen Entwicklung der Lebensbedingungen und der Daseinsvorsorge in allen Teilgebieten der Gemeinde ist eine Bodennutzung

darzustellen, die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen und eine stabile wirtschaftliche Entwicklung in den nächsten 10 bis 15 Jahren sichert.
Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Parallel zum Flächennutzungsplan ist ein Landschaftsplan für die gesamte besiedelte und unbesiedelte Gemarkungsfläche der Gemeinde zu erstellen.
Durch die parallele Bearbeitung von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan können bestehende bzw. zu erwartende Nutzungskonflikte frühzeitig erkannt und umweltfreundliche Lösungen gefunden werden. Aus der Bestandsaufnahme und Bewertung des Naturhaushalts ist ein Konzept zu entwickeln, das die Berücksichtigung der Umweltbelange in der vorbereitenden Bauleitplanung sichert und in das Leitbild für die Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde zu integrieren ist. Die Vorgaben liefern dabei die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß der Bundes- und Landesnaturschutzgesetzgebung sowie verschiedene EU-Richtlinien. Darin sind die Anforderungen an einen gegenwärtig und zukünftig leistungsfähigen Naturhaushalt formuliert.
Die ermittelten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind nach einem umfassenden Abwägungsprozess in den Flächennutzungsplan zu integrieren und nehmen so an dessen Bindungswirkung teil.
Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum FNP.

1.2. Verfahren

1.2.1. Ablauf des Verfahrens und Planungsstand

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auf der Grundlage der EAG BauGB 2004 einschließlich Umweltbericht wurde von der Gemeindevertretung Ahrensfelde am 16.08.2010 gefasst.
Das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §§ 1 bis 7 BauGB durchgeführt.

Dieser Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune im Zeithorizont bis 2020/25 in den Grundzügen und so die Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ahrensfelde in Plan und Text dar.

ANFRAGE NACH DEN ZIELEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. In Vorbereitung der Anfrage an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurden in der Zeit vom 07.10.2010 bis 24.01.2011 in allen Ortsteilen öffentliche Beratungen zur Entwicklung der Bauflächen durchgeführt. Im Ergebnis dieser ersten Abstimmungsrunden wurde ein Bauflächenkatalog erarbeitet, der vom Bauausschuss der Gemeinde am 08.03.2011 und von der Gemeindevertretung am 21.03.2011 gebilligt und als Grundlage für die Zielanfrage bei der Landesplanungsabteilung beschlossen wurde.

Die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – GL5 - erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2011, Reg.-Nr. GL5-0302/2011.
Der Inhalt der Mitteilung der Landesplanungsabteilung wurde, wie bereits die Vorbereitung der Zielanfrage, erneut in allen Ortsteilen in der Zeit vom 27.10.2011 bis 27.02.2012 öffentlich beraten.

FRÜHZEITIGE INFORMATION DER ÖFFENTLICHKEIT (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) **FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Gemeindevertretung von Ahrensfelde beschloss die Bauflächenentwicklung am 19.03.2012 als Kerninhalt des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes, Planstand 03/2012.
Das Verfahren wurde mit der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit durch Offenlage des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes und des Vorentwurfs des Landschaftsplanes (Planstand 03/2012) § 3 Abs. 1 BauGB fortgesetzt.
Parallel zur Offenlage erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
Zur weiteren Erläuterung:
In der Zeit vom 10.08.2010 (Aufstellungsbeschluss FNP) bis 19.03.2012 (Billigung des Vorentwurfs FNP/LP zur frühzeitigen Beteiligung) wurden insgesamt 15 weitere öffentliche Veranstaltungen (Bürgerversammlungen, Ortsbeiratssitzungen, Ausschusssitzungen und Gemeindevertretersitzungen) zum FNP durchgeführt. Kernpunkte der Beratungen war die Bauflächenentwicklung; insbesondere in den Ortsbeiräten wurden dazu Vorschläge eingebracht und diese diskutiert.
Da im Ortsteil Mehrow aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl die Ortsvorsteherin nicht durch einen Ortsbeirat unterstützt wird, sind hier zur Einbeziehung einer breiten Öffentlichkeit 2 Bürgerversammlungen mit jeweils über 100 Teilnehmern durchgeführt worden.
Die Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 + 4 Abs. 1 BauGB dienen grundsätzlich der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Damit soll insbesondere sichergestellt werden, dass die Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung anhand der zum Planungsstand vorliegenden Planungsunterlagen (Vorentwürfe FNP, UB, LP) erhält. Den Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gleichzeitig Gelegenheit zur Äußerung insbesondere zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben.
Die sich anschließende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen diente der Ermittlung und Bewertung der für die Abwägung gemäß § 2 (3) BauGB bedeutenden Belange.
Mit einer ersten Abwägung - insbesondere zu vorgetragenen Einwänden - durch die Gemeindevertretung wurden die Planungsziele als Grundlage der weiteren fachlichen Bearbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes präzisiert.
Die Abwägung der in den frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeindevertretung Ahrensfelde erfolgte am 15.10.2012.
Aus der Umsetzung der Abwägung ergaben sich im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 02/2013) folgende wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen:

1. Bauflächen:
   - im Ortsteil Blumberg entfallen die Bauflächen B8 und B11
   - im Ortsteil Mehrow erfolgte eine differenzierte Darstellung der im Bestand vorhandenen gemischten Bauflächen in der Dorflage; teilweise als Dorfgebiet – MD- zur Sicherung landwirtschaftlicher Betriebsflächen
   - im Ortsteil Lindenberg erfolgte die nachrichtliche Korrektur der im Bestand vorhandenen gewerblichen Baufläche nördlich des Friedhofs

Den Einwendungen aus der Öffentlichkeit bezüglich der geplanten Wohnbauflächen in Eiche, Erweiterung Hoheneiche (E1), und in Mehrow, An der Lake (M 3) wurde in der Abwägung nicht gefolgt.

2. Freiflächen:
   Aufgrund der Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde ergaben sich Ergänzungen bzw. Korrekturen bezüglich der Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Bestand der Forstflächen bzw. Aufforstungsflächen.
   Änderungen im Landschaftsplan (nach Überprüfung von Biotoptypen etc.), die für die Darstellung des Flächennutzungsplanes relevant sind, wurden übernommen.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)

Nachdem der Entwurf des Flächennutzungsplanes, wie bereits der Vorentwurf, zunächst in den Ortsteilen, dann im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung diskutiert wurde, billigte die Gemeindevertretung den Entwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung (Planstand 02/2013) und fasste am 18.03.2013 den Beschluss zur Offenlage.
Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage in der Zeit vom 17.04.2013 bis 17.05.2013) sowie gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Anschreiben vom 08.04.2013, Fristablauf 17.05.2013) fortgesetzt.

Die Abwägung der in den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange erfolgte nach Prüfung durch die Gemeindevertretung Ahrensfelde am 21.10. 2013.

Aus der Abwägung ergaben sich keine wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 02/2013).
Durch nachrichtliche Übernahme aufgrund fachgesetzlicher Regelungen wurden in der Plankarte folgende Ergänzungen bzw. Korrekturen vorgenommen:

1. Übernahme der Eignungsgebiete Windenergienutzung aus dem Regionalplan, Sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ 2004 der Region Uckermark-Barnim
2. Ergänzung der Darstellung aller im Altlastenkataster des Landkreises Barnim aufgeführten Standorte von Altlastenverdachtsflächen
3. Ergänzung und Korrektur der Darstellung der Bau- und Bodendenkmale gemäß Denkmalliste
4. Ergänzung und Korrektur der Darstellung von geschützten Biotopen in der Gemarkung Blumberg
5. Ergänzung einer Waldbestandsfläche in der Gemarkung Blumberg
6. Nachrichtliche Darstellung des Hubschraubersonderlandeplatzes innerhalb der Sonderbaufläche/Bund (Bundesgrenzschutz).

Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde entsprechend ergänzt.

NOVELLIERUNG BauGB 2013

Das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ wurde am 11. Juni 2013 verkündet und am 20.06.2013 (BGBl. I S. 1548) im Bundesgesetzblatt Nr. 29 bekanntgemacht.
Das Inkrafttreten ist geteilt. So traten die Änderungen bezüglich der *Städtebaulichen Verträge und Überleitungsvorschriften* am Tag nach der Verkündung, Änderungen bezüglich *Wertermittlung und Vorkaufsrecht* der Gemeinden 6 Monate nach Verkündung *(genannte Hauptinhalte)* und alle übrigen Änderungen 3 Monate nach Verkündung in Kraft. Damit lautet die bei der Aufstellung von kommunalen Bauleitplänen gültige Rechtsgrundlage im Vollzitat:
„Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist“.
Die BauGB Novelle ergänzt § 1a Abs. 2 durch Satz 4. Mit dieser Gesetzesänderung erfolgt keine generelle neue Regelung. Die sogenannte Bodenschutzklausel ist seit 1986 im BauGB verankert. Die Belange, die sich aus den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) ergeben, sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt worden. Die Flächeninanspruchnahme ist in den jeweiligen Plankapiteln begründet.
Die weiteren Änderungen des BauGB haben keine direkten Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanung von Ahrensfelde.

Da zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Gesetzesänderung das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes förmlich eingeleitet und bis einschließlich der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden war, wird das Verfahren gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

ABWÄGUNG gemäß § 1 Abs. 7 BauGB

Die Abwägung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange durch die Gemeindevertretung Ahrensfelde erfolgte am 21.10. 2013.

BESCHLUSS / BILLIGUNG

Die Planfassung des Flächennutzungsplanes i.d.F vom Oktober 2013 wurde von der Gemeindevertretung Ahrensfelde am 21.10.2013 abschließend beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Tabelle: Verfahrensübersicht

	Datum	Gremium	Thema
1.	16.08.10	GV	Aufstellungsbeschluss
2.	14.09.10	BA, OB, alle GV + Öffentlichkeit	Öffentliche Einführungsveranstaltung
3.	07.10.10	OT Mehrow	Abstimmung Bauflächenentwicklung
4.	28.10.10	OB Lindenberg	wie vor
5.	10.11.10	OB Eiche	wie vor
6.	18.11.10	OT Mehrow	wie vor, mit erweiterter Öffentlichkeit
7.	22.11.10	OB Ahrensfelde	wie vor
8.	24.01.11	OB Blumberg	wie vor
9.	08.03.11	BA	Vorentwurf/Bauflächenentwicklung zur Anfrage an GL
10.	21.03.11	GV	Beschluss zur Zielanfrage wie vor
11.	10.06.11	GL 5	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsbeh. Reg.-Nr.: GL5-0302/2011
12.	27.10.11	OB Lindenberg	Info über Mitteilung GL u. Diskussion, Vorbertg. Vorentwurf
13.	09.11.11	OB Eiche	wie vor
14.	28.11.11	OB Blumberg	wie vor
15.	19.01.12	OT Mehrow	öffentl. Veranstaltung; ca. 100 Beteiligte
16.	27.02.12	OB Ahrensfelde	Info über Mitteilung GL u. Diskussion, Vorbertg. Vorentwurf
17.	13.03.12	BA	Empfehlung zu Bauflächen/Vorentwurf FNP+LP
18.	19.03.12	GV	Beschluss zu Bauflächen und Billigung Vorentwurf FNP+LP – Planstand 03/2012
19.	10.05.12	Anschreiben	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
20	16.05.12 bis 18.06.12	**OFFENLAGE**	Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB Vorentwurf FNP+LP – Planstand 03/2012
21	09.10.12	BA	Empfehlung zur Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung
22	15.10.12	GV	Beschluss zur Abwägung nach frühzeitiger Beteiligung
23	13.02.13	OB Eiche	Vorstellung Entwurf
24	25.02.13	OB Ahrensfelde	wie vor
25	25.02.13	OB Blumberg	wie vor
26	28.02.13	OB Lindenberg	
27	12.03.13	BA	Billigung Entwurf FNP+LP – Planstand 02/2013
28	18.03.13	GV	Beschluss zur Offenlage – Entwurf FNP+LP Planstand 02/2013
29	08.04.13	Anschreiben	Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
30	17.04.13 bis 17.05.13	**OFFENLAGE**	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB Entwurf FNP+LP – Planstand 02/2013
31	23.09.13	OB Ahrensfelde	Info/Empfehlung zur Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB und zum
32	23.09.13	OB Blumberg	Beschluss FNP
33	26.09.13	OB Lindenberg	wie vor
34	09.10.13	OB Eiche	wie vor
35	08.10.13	BA	Empfehlung zur Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB und zum Beschluss FNP
36	21.10.13	GV	Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB und **Beschluss FNP**

1.2.2. Bindungswirkung

Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan durch Beschluss selbstbindend auf.
Der Flächennutzungsplan muss nicht als Satzung beschlossen werden, er besitzt **keinen Normcharakter**.
Der Flächennutzungsplan regelt keinen Einzelfall, er besitzt keine Verbindlichkeit gegenüber dem Bürger; er ist **kein Verwaltungsakt**. D.h. gegenüber Bürgern bzw. Dritten entwickelt der FNP als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbaren Rechtswirkungen.
Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als **„Hoheitliche Willenserklärung“** die Zielvorstellungen der Gemeinde zur Erreichung der städtebaulichen Ordnung dar, trotz der Unverbindlichkeit nach außen schafft der FNP einen **„qualifizierten Sachverhalt“,** der das Planungsermessen der Gemeinde und der öffentlichen Planungsträger (die der Planung nicht widersprochen haben) bindet. D.h. gemäß § 7 BauGB sind die Darstellungen des FNP für die Verwaltung und andere Behörden eine planungsbindende Vorgabe der Gemeinde.
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne) aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln; d.h. die im FNP dargestellte Bodennutzung ist die Vorgabe für die Entwicklung von Bebauungsplänen mit ihren rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Entsprechend der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde umfasst der Zeithorizont der Flächennutzungsplanung etwa 15 Jahre.

1.3. Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze, Verordnungen und Vorschriften sind Grundlage für den Flächennutzungsplan bzw. im Verfahren zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes zu beachten:

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 16.05.2013 (GVBl. I/13 Nr. 18)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , die durch Art. 2 des G am 11.06.2013 (BGBl. I , S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 30.07.2011 durch Art. 2 BauGBBauÄndG
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 9 des G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPlG) vom 12.12.2002 (GVBl. I 2003 S. 9) zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 96, 99)
- Gemeinsamer Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP B.B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 182)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.09.2008 (GVBl. I /08 S. 226), geändert durch Art. 2 des G vom 29.11.2010 (GVBl. I/10 Nr. 39)

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 4 Abs. 100 des G vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013 Nr. 3)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Art. 10 des G vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist
- Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)
  vom 10.07.2002 (GVBl. I S. 62), zuletzt geändert durch Art. 1 des G vom 29.11.2010 (GVBl. I/10, Nr. 39)
- Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg
  (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I / 04 S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I / 04 S. 137) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 27.05.2009 (GVBl. I / 09 S. 175, 184)

- Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 38/2004 am 29.09.2004

2. Verhältnis zur Landesplanung und zu Fachplanungen

Das Grundgesetz (GG) Art. 28 II 1 sichert die Planungshoheit der Gemeinden.
Diese Planungshoheit ist nach § 1 Abs. 4 BauGB insoweit eingeschränkt, als die Bauleitpläne den Zielen von Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind.
Die landesplanerischen Ziele sind bindend und somit nicht Gegenstand des Abwägungsprozesses.
Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg GL5 hat mit Schreiben vom 10.06.2011
„für die Planungsabsicht relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“ mitgeteilt:

Siedlungsentwicklung

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung Priorität haben.

Die Gemeinde Ahrensfelde ist kein zentraler Ort, Teile des Gemeindegebietes (Ortsteile Ahrensfelde und Eiche) sind jedoch in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. Innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung ist die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen quantitativ unbegrenzt, also über den Eigenbedarf der Gemeinde hinaus möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B i.V. Mit Begründung zum Plansatz).
Die Entwicklung der außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegenden Siedlungsbereiche (Ortsteile Blumberg, Lindenberg und Mehrow) ist durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption (0,5 ha pro 1.000 Einwohner für einen Zeitraum vom 10 Jahren, Stand. 31.12.2008) dieser Siedlungsbereiche möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 und 2 LEP B-B).

Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig (Ziel 4.2 LEP B-B).

Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist. (Ziel 4.5 Abs. 3 LEP B-B).

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden (Ziel 4.3 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

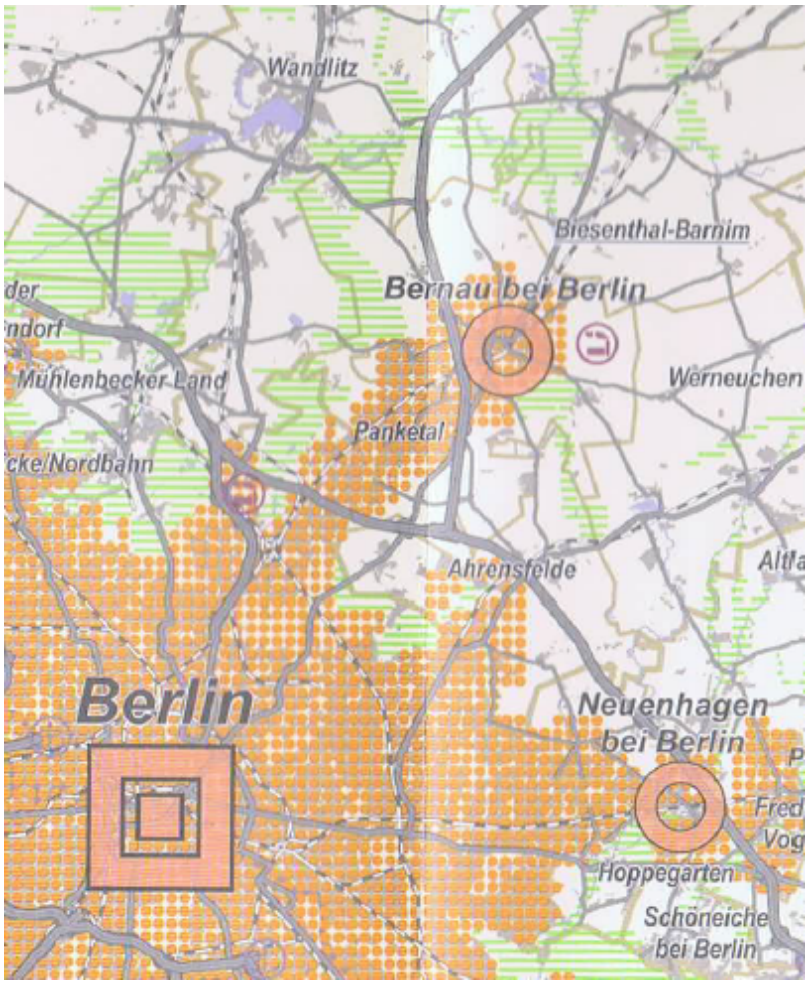
Großflächiger Einzelhandel

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B).
Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem

Städtischen Kernbereich oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dabei soll die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 2.500 m² nicht überschreiten und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente … angeboten werden (Ziel 4.7 Abs. 6 LEP B-B).
Vorhandene großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (…) nicht erhöht wird (Ziel 4.7 Abs. 5 LEP B-B).

Nach § 5 Abs. 4 LEPro 2007 (Grundsatz) soll der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Grundversorgung gesichert werden.

LEP B-B, Festlegungskarte 1 – Auszug - (unmaßstäblich)



Freiraumentwicklung

Teile in den Ortsteilen Ahrensfelde und Blumberg sind in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B als Freiraumverbund festgelegt. Der Freiraumverbund ist zu sichern und in seiner Funktionsfähigkeit zu entwickeln. Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind regelmäßig ausgeschlossen (Ziel 5.2 LEP B-B).

Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden (§ 6 LEPro 2007 – Grundsatz).

Energiegewinnung / Windnutzung

Nach den Festlegungen des Regionalplans Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und- gewinnung“ (RegPl-WR) vom 04.10.2000 liegen in dem Gebiet der Gemeinde Ahrensfelde das Eignungsgebiet Windnutzung Eiche und anteilig die Eignungsgebiete Lindenberg und Birkholz.
Gemäß Ziel 1.1 RegPl-WR sind raumbedeutsame Windenergieanlagen in den ausgewiesenen Eignungsgebieten Windnutzung zu lokalisieren. Außerhalb dieser Gebiete ist deren Errichtung in der Regel ausgeschlossen.
Gewinnung und Nutzung einheimischer Energieträger soll räumlich gesichert werden. Nutzungskonflikte sollen hierbei minimiert werden (Grundsatz 6.9 LEP B-B).

In ihrer zusammenfassenden Bewertung der in der Planungsanfrage (Planstand 03/2011) dargestellten Entwicklung der Bauflächen und sonstiger Nutzungen kam die Landesplanungsabteilung zu dem Ergebnis, dass die Darstellungen der Siedlungs- und Freiraumentwicklung keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.
„Der ganz überwiegende Teil der geplanten Siedlungserweiterungen soll sich innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Ortsteile Ahrensfelde und Eiche) und somit in Übereinstimmung mit Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 vollziehen.
Die Prüfung der in der Anlage „Bauflächenentwicklung" dargestellten Siedlungsentwicklungsflächen hat ergeben, dass es sich mehrheitlich im raumordnerischen Sinne um Fälle der Innenentwicklung (gemäß Begründung zum Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und 4 LEP B-B) handelt und vermutlich nur die als M 3 gekennzeichnete Fläche im Ortsteil Mehrow mit einer Größe von 0,4 ha auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial, das für die außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung liegenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Ahrensfelde auf der Grundlage der Einwohnerzahl vom 31.12.2008 und für einen Zeitraum von 10 Jahren bei 3,1 ha liegt, anzurechnen sein wird."

Bezüglich der Energiegewinnung/Windnutzung wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Vorentwurf 03/2012) ein Widerspruch zu den verbindlichen Zielfestsetzungen des RegPl-WR festgestellt.

Die Landesplanungsbehörde hat in ihren Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligungen (Beteiligungsverfahren gemäß §§ 4 Abs. 1 un 4 Abs. 2 BauGB) die oben zitierte raumordnerische Bewertung erneuert.
„Abgesehen von den Darstellungen der Windeignungsgebiete lässt der vorliegende Vor-/Entwurf keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen."

Fachplanungen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften erfolgte Nutzungsregelungen und Planungen werden nachrichtlich übernommen. Nachrichtliche Übernahmen sind nicht Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan, sie setzen keine Zustimmung der Gemeinde voraus. Die Pflicht zur Übernahme ergibt sich aus § 5 Abs. 4 BauGB.

Bundesnaturschutzgesetz und Brandenburgisches Naturschutzgesetz definieren den Aufgabenbereich der Landschaftsplanung. Die ermittelten Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 6 Bundesnaturschutzgesetz in Landschaftsplänen darzustellen.
Gemäß § 5 Abs. 2 BauGB sind im FNP neben den Darstellungen der Flächen für Landwirtschaft (Nr. 9), die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 10) sowie i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB Flächen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe darzustellen.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind bei der Landschaftsplanung zu berücksichtigen.

Entsprechend der Hinweise aus den Beteiligungsverfahren/Behördenbeteiligung sind Maßnahmeflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Landschaftsplan überarbeitet, präzisiert und in den Planteil des Flächennutzungsplanes übernommen worden.

3. Darstellungssystematik

Darstellung der Bauflächen (Darstellungssystematik)

Die Darstellung der Bauflächen in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes unterscheidet 4 Kategorien:

1. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet nicht durch einen verbindlichen Bauleitplan näher definiert worden ist;
   z.B. **Gemischte Baufläche** im Bestand **ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M**

2. den **Flächenbestand**,
   d.h. die real bestehende Nutzung in der jeweiligen Nutzungsart, dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete**, wenn die Nutzungsart als Baugebiet durch einen verbindlichen Bauleitplan* näher definiert worden ist und mehr als 50% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung bereits bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche **/ Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI**

3. den **Flächenbestand** der durch verbindliche Bauleitplanung **planungsrechtlich gesicherten Bauflächen*** in der jeweiligen Nutzungsart (BP-Gebiete), dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baugebiete** in einem weißen Kreis, wenn weniger als 51% der Plangebietsflächen zum Zeitpunkt der Erfassung noch nicht bebaut sind:
   z.B. Gemischte Baufläche **/ Mischgebiet** im Bestand **mit** verbindlichem Bauleitplan zu weniger als 51% realisiert:
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **MI** in einem weißen Kreis

4. die **geplanten Bauflächen**, die im Flächennutzungsplan als bauliche Erweiterungs- bzw. Umnutzungsflächen vorgesehen sind und bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert sind; dargestellt mit der Flächenfarbe gem. PlanzVO und dem Einschrieb bzw. Kürzel der jeweiligen Zweckbestimmung der **Baufläche** in einem weißen Kreis,
   z.B. **Gemischte Baufläche ohne** verbindlichen Bauleitplan :
   Flächenfarbe - **Braun mittel**
   Einschrieb - **M** in einem weißen Kreis

Anmerkungen:
Die Kartengrundlage - TK 10 des Landesvermessungsamtes Brandenburg - enthält an einigen Stellen bauliche Anlagen oder Verkehrsanlagen, die im Zuge von Renaturierungsmaßnahmen, der Umsetzung von Bebauungsplänen abgerissen wurden bzw. aufgrund aktueller Fachplanungen zukünftig nicht mehr dem Bestand entsprechen werden.
Aus Gründen des Urheberschutzes ist eine Änderung der Kartengrundlage jedoch nicht zulässig. Unabhängig davon, sind die dargestellten Planungsinhalte klar lesbar.

Die oben erläuterte Differenzierung der Darstellung nach Bestandsflächen bzw. Bauflächen/ Baugebieten ohne/mit verbindlicher Bauleitplanung kommt den Forderungen insbesondere beteiligter Behörden entgegen, die in diesem Sinne vertiefende Darstellungen im FNP erkennen wollen. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass eine solche Darstellung stets nur zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes aktuell und damit zutreffend ist; der Zeithorizont des FNP umfasst im Durchschnitt 10 bis 15 Jahre.
Eine Ergänzung der Planzeichenlegende zur Differenzierung von Bestand und Planung ist zwar nicht grundsätzlich falsch, sie entspricht aber nicht der im Wortlaut des § 2 PlanzVO 90 erkennbaren Absicht des Verordnungsgebers, wonach die Planzeichenlegende nur im Falle unbedingter Erforderlichkeit erweitert werden sollte.

Die Darstellungen der Bauflächen in Farbe überdeckt in der Planzeichnung grundsätzlich die gesamte auszuweisende Fläche. Führt eine Überdeckung durch andere Planzeichen z.B. durch nachrichtliche Übernahmen zu einer Verfälschung der Grundaussage, so hat die Darstellung der Hauptnutzung Vorrang. Die Darstellung nachrichtlicher Übernahmen (z.B. Bodendenkmale) erfolgt dann durch Text bzw. Beikarte.

Dem Hinweis/Wunsch des Landkreises Barnim nach Darstellung/Umgrenzung der Bebauungsplangebiete kann aus o.g. Gründen (Eindeutigkeit/Lesbarkeit) nicht gefolgt werden. Diese Darstellungen stellten zum Zeitpunkt des jeweiligen Planstandes lediglich eine Momentaufnahme dar, die innerhalb des Zeithorizontes des FNP zu unvollständigen und möglicherweise missverständlichen Schlussfolgerungen führen könnte. Die Bezeichnung von Baugebieten gemäß verbindlicher Bauleitplanung innerhalb der Siedlungsflächen dient dem allgemeinen Hinweis auf vorhandene Bebauungspläne (z.B. bei Bauanträgen).

4. Plangebiet - Datenübersicht

4.1. Lage im Raum

Ahrensfelde ist die südlichste Gemeinde im Landkreis Barnim. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet direkt an die Stadtgrenze zu Berlin. Ca. 3/5 der Gemeindefläche liegen zwischen der Stadtgrenze Berlins und dem Autobahnring der BAB 10. Im Nordwesten grenzt der Ortsteil Lindenberg an die Gemeinde Panketal; im Norden gibt es im Bereich Birkenhöhe/Elisenau eine stark verzahnte Gemeindegrenze zur Stadt Bernau; östlich angrenzend befinden sich die Ortsteile Löhme, Seefeld und Krummensee der Stadt Werneuchen. Im Südosten grenzen die Ortsteile Eiche und Mehrow an den Landkreis Märkisch-Oderland an.
Infolge der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 besteht die Gemeinde Ahrensfelde aus den 5 Ortsteilen: Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow. Das Zentrum der Stadt Bernau als nächstgelegenes Mittelzentrum im Landkreis Barnim ist vom Ortsteil Ahrensfelde in nördlicher Richtung ca. 15 km entfernt. Die Kreisstadt Eberswalde liegt ca. 40 km nördlich der Gemeinde Ahrensfelde. Das Zentrum der Metropole Berlin (Alexanderplatz) liegt ca. 20 km in südwestlicher Richtung.

4.1.1. Naturräumliche Lage

Die gegenwärtige Landschaft wurde durch das Frankfurter Stadium der Weichseleiszeit geprägt. Das Gemeindegebiet von Ahrensfelde befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte. Die darin enthaltenen Haupteinheiten „Westbarnim“ und „Barnimplatte“ bilden eine Ausschnitt aus dem Jungmoränengebiet des Nordostdeutschen Tieflandes. Die Barnimplatte wird im Süden durch das Berliner Urstromtal begrenzt.
Prägend für den Landschaftsraum sind die ausgedehnten Feldfluren, die ca. 60% der Gemeindefläche einnehmen. Nur etwa 5% des Gemeindegebietes sind Wald- bzw. Forstflächen.
Die Gemeinde Ahrensfelde liegt im Regionalpark Barnimer Feldmark und ist damit Teil des Regionalparkrings, der sich um die Metropole Berlin erstreckt.

4.1.2. Lage im Verkehrsnetz

Der Berliner Ring, die BAB 10, durchquert das Gemeindegebiet nahezu mittig in ostwestlicher Richtung. Im Ortsteil Blumberg (AS Berlin Hohen-Schönhausen an der Bundesstraße B 158) und im Ortsteil Lindenberg (AS Berlin-Weißensee an der Bundesstraße B 2) ist die Gemeinde an den Autobahnring angeschlossen.
Als Radialen von Berlin kommend verlaufen die Bundesstraßen B 158 von Süden in nordöstlicher Richtung durch die Ortsteile Ahrensfelde und Blumberg und B 2 durch den Ortsteil Lindenberg nach Norden in Richtung Bernau und Eberswalde.
Die Landsberger Chaussee liegt in Eiche/Eiche-Süd direkt an der Stadtgrenze zu Berlin und verbindet die östlichen Stadtbezirke mit dem Berliner Ring.
Mit dem Sitz der Gemeindeverwaltung im Ortsteil Ahrensfelde verbunden sind die Ortsteile Lindenberg über die Ahrensfelder Str./Lindenberger Str., Mehrow über die L 339 – Ahrensfelder Chaussee/Mehrower Chaussee und Eiche über die L 311 - Ahrensfelder Chaussee/Mehrower Str..
An das Bahnnetz angeschlossen ist die Gemeinde über die Regionalbahnlinie von Berlin-Lichtenberg nach Werneuchen in den Ortsteilen Ahrensfelde und Blumberg.
Der S-Bahnhof Ahrensfelde der Linie S7 befindet sich innerhalb Berlins aber direkt an der Gemeindegrenze.

4.2. Flächenstruktur des Plangebietes

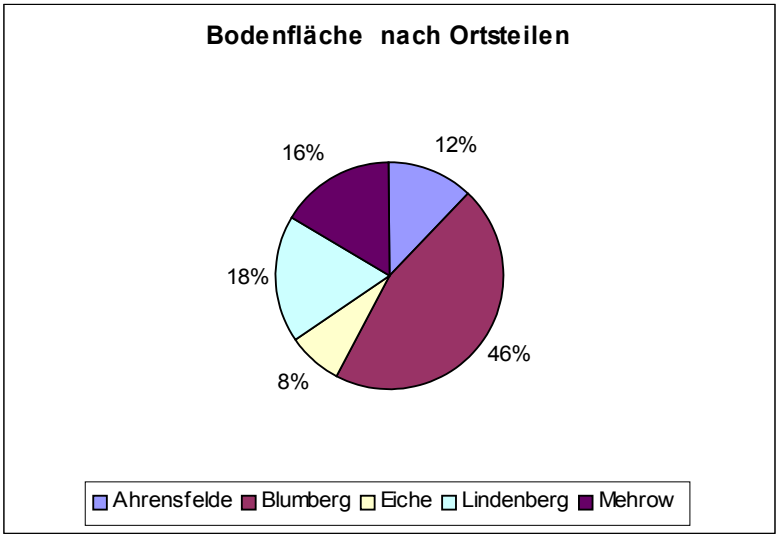
Die Gemeindefläche von Ahrensfelde umfasst ca. 57,7 km². In der Gemeinde leben rund 13.000 Einwohner.

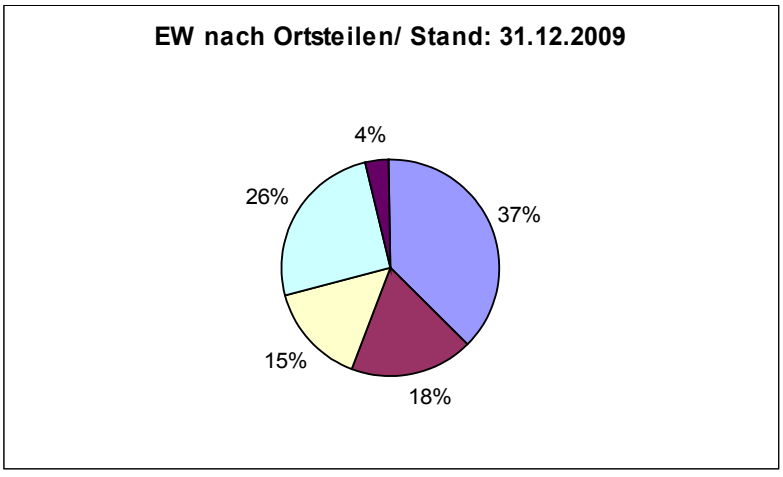
Bestimmend für die Nutzungsstruktur der Gemeindefläche ist einesteils die Suburbanisierung im Anschluss an die bis an die Stadtgrenze heranreichenden Siedlungsflächen Berlins; dies besonders in den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche. Zweitens der hohe Anteil offener Feldfluren mit intakter Landwirtschaft auf die jedoch aufgrund der Berlinnähe und des dichten Verkehrswegenetzes ein hoher Siedlungsdruck ausgeübt wird.

Tabelle: Zahlen aus Bilanzen der bisherigen (Teil-) FNP der Ortsteile

OT	Bodenfläche gesamt / ha	Siedlungs- u. Verkehrsfl.	Landwirtsch.-flächen	Waldflächen	Grünflächen einschl. Wasserfl.
Ahrensfelde	706,7	209,5	247,6	117,4	132,2
Blumberg	2605,0	286,7	1595,2	406,4	316,7
Eiche	461,8	129,0	241,8	19 ,0	72,0
Lindenberg	1051,5	219,3	761,2	2,9	68,1
Mehrow	949,0	66,1	709,5	109,0	64,4
GESAMT :	**5774**	**910,6**	**3555,3**	**654,7**	**653,4**

Es sind bezüglich der Größe Gemarkungsflächen der Ortsteile im Verhältnis zur jeweiligen Einwohnerzahl z.T. gravierende Unterschiede festzustellen. So leben z.B. im Ortsteil Ahrensfelde auf 12% der Gesamtgemeindefläche 37% der Gesamteinwohner. Im Ortsteil Blumberg ist das Verhältnis 46% Fläche zu 18% Einwohner.





4.3. Datenübersicht

Land :	Brandenburg
Region:	Uckermark - Barnim
Kreis:	Barnim
Gemeinde:	Ahrensfelde
Ortsteile:	5 (Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow)
Einwohner:	12.964 EW (31.12.2009)
Fläche:	57,7 km²

Abb. 1 – Lage im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam
unmaßstäblich

(Quelle: LEP B-B, Auszug)

Abb. 2 - Lage im Raum unmaßstäblich

(Quelle: Landkreis Barnim)

B Leitbild und Bevölkerungsentwicklung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

2. Bevölkerungsentwicklung
2.1. Prognose für das Land Brandenburg
2.2. Bisherige Bevölkerungsentwicklung und -prognose in der Gemeinde Ahrensfelde
2.3. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

1. Leitbild der Gemeindeentwicklung

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) sieht für die Gemeinde Ahrensfelde über die Abdeckung der Grundversorgung der Bevölkerung hinaus keine Zentralitätsfunktion. Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung gehört Ahrensfelde dem Mittelbereich des Mittelzentrums Bernau an. Die direkte Nachbarschaft zu Berlin erzeugt jedoch raumstrukturelle Besonderheiten wie z.B. ein überdurchschnittlich hohes Verkehrsaufkommen und permanente Gefährdung der Freiräume durch anhaltend hohen Siedlungsdruck.
Daher besteht die besondere Herausforderung an die Flächennutzungsplanung der Gemeinde Ahrensfelde darin, die positiven und negativen Folgen des Suburbanisationsprozesses am Rande der Metropole Berlin so zu kanalisieren, dass mit der geplanten Struktur der Nutzung der zur Verfügung stehenden Bodenflächen möglichst optimale Effekte für die Sicherung der Daseinsvorsorge für die Wohnbevölkerung aller 5 Ortsteile erreicht werden können.
Nach der funktionellen und städtebaulichen Entwicklung der Ortsteile der Gemeinde Ahrensfelde seit 1990 sind über die bereits in den (Teil-) Flächennutzungsplänen formulierten Hauptziele :

+ die Gemeinde als angenehmer Wohnort
+ Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum
+ Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes
+ Komplettierung vorhandener Siedlungsstrukturen durch maßvolle Arrondierung und Umnutzung brach gefallener Bauflächen unter Beibehaltung der ländlichen Prägung
+ Einfügen in den Landschaftsraum und Erhaltung eines funktionsfähigen ländlichen Siedlungsraumes mit leistungsfähiger Landwirtschaft
+ Stärkung der Erholungsfunktion und Entwicklung des sanften Tourismus
+ Sicherung und Neuschaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen durch Flächenbereitstellung insbesondere für kleine und mittlere vorrangig im Bereich entlang der Regionalbahnstrecke und der B 158

hinaus weitere Planungsprämissen zu berücksichtigen:

+ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Berücksichtigung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der im Landschaftsplan darzustellenden Entwicklung von Natur und Landschaft (Umweltplanung);
+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung;
+ Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur;
+ Sicherung der Funktionsmischung bzw. ggf. Entflechtung zur Sicherung bzw. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Jugend-, Freizeit- und Sporteinrichtungen;

+ weitere Verbesserung der technischen Infrastruktur insbesondere der Verkehrsinfrastruktur mit besonderem Augenmerk auf die Vernetzung des öffentlichen Personennahverkehrs ÖPNV und SPNV (schienengebundener Personennahverkehr);

Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde im Planungszeitraum 2010 bis 2025

Ahrensfelde als angenehmer Wohnort - weiterer Ausbau zu einem attraktiven Wohnstandort in Nachbarschaft zu Berlin

+ Bereitstellung und langfristige Sicherung von Flächen und Standorten für Einrichtungen der Regelausstattung einer Selbstversorgergemeinde mit wachsender Wohnbevölkerung; über die reinen Versorgungsfunktionen und Ausstattungsmerkmale einer Selbstversorgergemeinde hinaus sollen die Vorzüge und Qualitäten einer großen Kommune am Rande der Metropole Berlin gestärkt werden;

+ Pflege und Entwicklung der Ortsteilzentren (Dorfkerne) unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen städtebaulichen Strukturen und der notwendigen funktionellen Aufwertung zur Sicherung der Nahbereichsversorgung mit Dienstleistungen, Waren des täglichen Bedarfs, Gesundheits- und Kinderbetreuungseinrichtungen;

+ Sicherung und Entwicklung der Ortsbildcharakteristik:
  Erkennbare charakteristische städtebauliche Strukturen:
  - historische Dorfkerne mit hoher Wiedererkennbarkeit und Verweilqualität mit vielfältigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kulturangeboten;
  - Pflege und Stärkung der Vielfalt der Siedlungsqualitäten wie städtisches Wohnen am Stadtrand oder ländliches Wohnen in Stadtnähe;
  - Schutz und Pflege der Baudenkmale und historischer Dorfkerngrundrisse sowie der unverwechselbaren räumlichen Proportionen;
  - Pflege, Erweiterung und Vernetzung der innerörtlichen Grünzüge sowie der Angerbereiche der Ortskerne und Sicherung der adäquaten Durchgrünung neuer Siedlungsgebiete.

+ Optimierung der Wegebeziehungen
  - Sicherung und Ausbau des ÖPNV/SPNV und des Radwegenetzes, dadurch verbesserte Ausnutzung der Nähe zur Metropole Berlin und zum Mittelzentrum Bernau.

Die Gemeinde im Regionalpark - Ahrensfelde in der Barnimer Feldmark

Seit der Jahrtausendwende ist eine gewisse Beruhigung und Konsolidierung der Bautätigkeit eingetreten, so dass für den aktuellen Planungszeitraum kein Handlungsdruckfür großflächige Neuausweisungen von Bauflächen besteht. Diese Phase kann und sollte für die qualitative Verbesserung aller Gemeindefunktionen und insbesondere der verschiedenen Funktionen des Naturhaushalts sowie der Erholungsfunktion der Landschaft genutzt werden.

+ Planung auf der Basis Landschaft
  Die städtebauliche Entwicklung von Ahrensfelde soll sich an den landschaftlichen Gegebenheiten und dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren; die Aussagen des Landschaftsplanes in Übereinstimmung mit dem Umweltbericht bilden den Beurteilungsrahmen für weitere Planungsentscheidungen.
  Nach Maßgabe des Landschaftsplanes ist für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege die Erhaltung unbebauter Freiräume vor allem zum Schutz von Biotopvernetzungen von vorrangiger Bedeutung. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll vorgebeugt werden. Das flächige Zusammenwachsen verschiedener Ortsteile oder Splittersiedlungen ist zu verhindern. Grünzäsuren als den Siedlungsraum gliedernde Elemente sind von Bebauung frei zu halten.

+ Erhaltung eines funktionsfähigen ländlichen Siedlungsraumes und Sicherung der Grundlagen für eine leistungsfähige Landwirtschaft

  Die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen für Neuausweisungen von Bauflächen soll nur zur maßvollen Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen, aufgrund aktueller städtebaulicher Programme und insbesondere zur Erreichung langfristiger Planungsziele erfolgen. Damit kann gleichzeitig Zufallsentwicklungen und spekulativer Flächenvermarktung entgegen gewirkt werden. Einer weiteren Zersiedlung der Landschaft soll vorgebeugt werden. Das flächige Zusammenwachsen verschiedener Ortsteile oder Splittersiedlungen ist zu verhindern. Grünzäsuren als den Siedlungsraum gliedernde Elemente sind von Bebauung frei zu halten. Für vorhandene bauliche Nutzungen im Freiraum besteht Bestandsschutz. Neudarstellungen von Bauflächen sollen sich an landschaftsgerechten Begrenzungen orientieren. Die bereits in den (Teil-) FNP bzw. im Landschaftsplan dargestellten Grünflächen und linearen Verbindungen (Baumreihen, Hecken, Alleen etc.) sollen weiter vernetzt und zu einem flächendeckenden Grünkonzept für die Gemeinde weiterentwickelt werden. Somit könnte sowohl ökologischen Belangen Rechnung getragen werden, als auch die Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und Besucher der Gemeinde durch Aufwertung öffentlicher Anlagen, Wegeverbindungen und Verweilräumen erhöht werden. Funktionale und räumliche Bereiche mit besonderem Handlungsbedarf aufgrund vorhandener Umweltbelastungen aus Altlasten, Verkehrsproblemen und anderen Nutzungskonflikten sind herauszuarbeiten und die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Konfliktlösungen zu schaffen.

+ Ausbau der touristischen Infrastruktur zur Förderung der Qualität der Naherholung und des „sanften Tourismus“:
  - Beherbergung und Gastronomie, Reittouristik, Wander- und Radwege etc.

Vorsorge zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen - Sicherung der Standorte und Bereitstellung von Flächen für die Entwicklung von Einrichtungen für Bildung und Kultur

+ Sicherung und Ausbau der vorhandenen aktiven Standorte von Gewerbe, Dienstleistung und Verwaltung, Bildung und Kultur sowie Gesundheitswesen;

+ Bereitstellung von Ersatzstandorten zur Entflechtung von Funktionen bei Nutzungskonflikten in Gemengelagen;

+ aktives „Flächenmanagement“ für planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen;

+ Städtebaulicher Umweltschutz:
  - Entflechtung von Gemengelagen;
  - Vorkehrungen gegen schädliche Immissionen (Lärm, Staub etc.)

+ Stärkung „weicher“ Standortfaktoren.

2. Bevölkerungsentwicklung

Um im Verfahren der Flächennutzungsplanung den Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen sowie der notwendigen sozialen und technischen Infrastruktur einschätzen zu können, stellen Prognosedaten der Einwohnerentwicklung für den betrachteten Planungszeitraum eine wesentliche Grundlage dar. Diese Prognosen stellen jedoch keine unveränderlichen Fixdaten dar. Sie unterliegen ständiger Fortschreibung und Korrektur entsprechend tatsächlicher Entwicklungen. So prognostizierte die Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr LBV von April 2006 für die Gemeinde Ahrensfelde im Zeitraum 2010 bis 2020 einen Bevölkerungszuwachs von 5% bzw. im Zeitraum 2010 bis 2030 von 4,5%. Die aktuelle Prognose vom Mai 2010 korrigiert diese Zahlen nach unten, so dass nun für den Zeitraum 2010 bis 2020 ein Bevölkerungswachstum von 3% und danach bis 2030 ein Bevölkerungsrückgang um fast 4% gegenüber 2020 angenommen wird. Dies bedeutet nach 2020 eine Trendwende in der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Ahrensfelde, wenngleich von einer Stabilität auf hohem Niveau ausgegangen werden kann.

2.1. Prognose für das Land Brandenburg

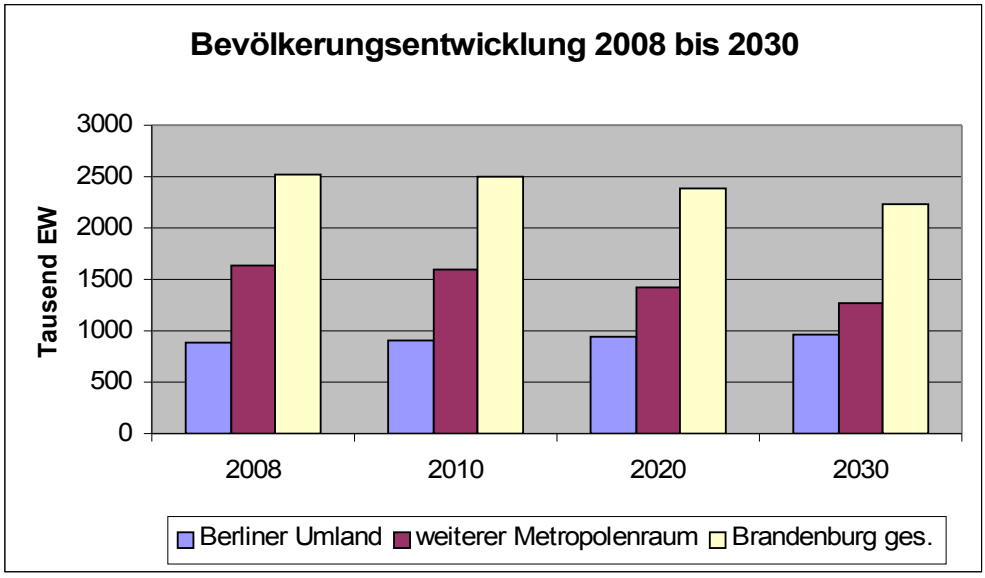
Die aktuelle Bevölkerungsprognose* 2009 bis 2030 für das Land Brandenburg datiert vom Mai 2010. Basisstichtag für diese Prognose ist der 31.12.2008 für Bevölkerung (Gebietsstand 01.01.2009).

Tabelle ... : Prognose für Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg bis 2030

Gebiet	2008	2010	2020	2030	Entwicklung 2030 gegenüber 2008		2009 bis 2030 natürlicher Saldo	2009 bis 2030 Wanderungs.-saldo
	1.000 Personen					%	1.000 Personen	
Berliner Umland	892,2	905,6	949,7	955,9	63,7	7,1	-85,5	149,2
weiterer Metropolenraum	1630,3	1590,1	1426,8	1271,4	-358,9	-22	-289,7	-69,2
Brandenburg ges.	2522,5	2495,8	2376,5	2227,3	-295,2	-11,7	-375,2	80,0

Die Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg wird in den kommenden Jahrzehnten weiter rückläufig sein. Bis zum Jahr 2020 wird Brandenburg ca. 5,8% und bis zum Jahr 2030 ca. 11,7% seiner Einwohnerzahl verlieren. Dabei ist, wie bereits in den Jahren seit 1990 zu beobachten, eine räumlich stark differenzierte Einwohnerentwicklung zu verzeichnen. Kennzeichnend dafür ist, dass die Wohnbevölkerung im Berliner Umland kontinuierlich wächst, während der weitere Metropolenraum Brandenburgs dramatisch (ca. 22% bis 2030) Einwohner verliert. Das Berliner Umland profitiert dabei fast ausschließlich von seinem hohen positiven Wanderungssaldo. Nur so kann hier das in allen Landesteilen zu verzeichnende Geburtendefizit, das sich bis 2030 mindestens verdoppeln wird, ausgeglichen werden.

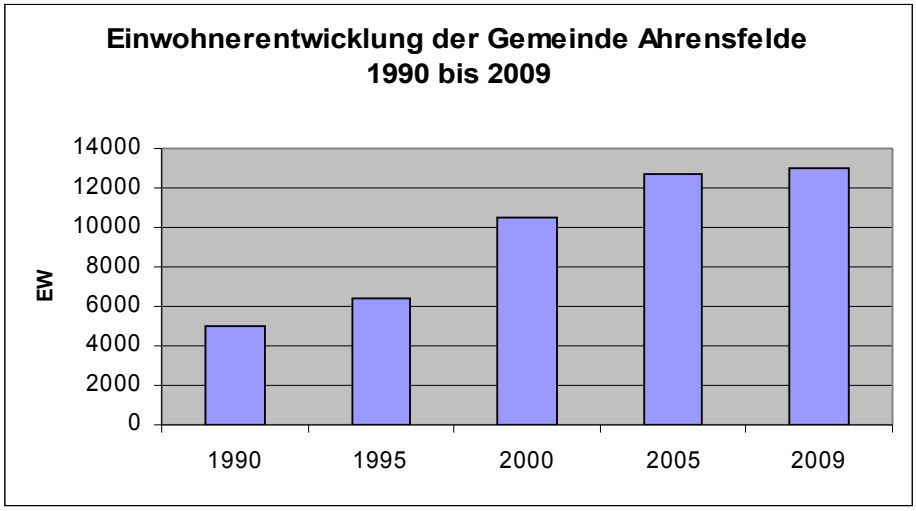
(* Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2009 bis 2030, LBV und Amt für Statistik Ld.BB, Mai 2010)



2.2. Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ahrensfelde seit 1990

Die Gemeinde Ahrensfelde konnte in den Jahren von 1990 bis einschließlich 2009 einen Bevölkerungszuwachs auf ca. 260% verzeichnen. Damit gehört Ahrensfelde zu den stark wachsenden Gemeinden des Landes Brandenburg.
Zum Stichtag 31.12.2009 lebten 12.964 Einwohner (EW) in der Gemeinde.

Diagramm ...



2.3. Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Ahrensfelde bis 2030

Zur weiteren Präzisierung der Bevölkerungsprognose für die Gemeinde Ahrensfelde wird nachfolgend das Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2010** des LBV Brandenburg herangezogen. Es muss angemerkt werden, dass die Basisdaten 2000 und 2008 des LBV um ca. 1% höher liegen als die Einwohnerstatistik der Gemeinde selbst. Zur besseren Vergleichbarkeit der Prognosedaten sind in der weiteren Auswertung die Daten aus dem Mittelbereichsprofil verwendet worden.

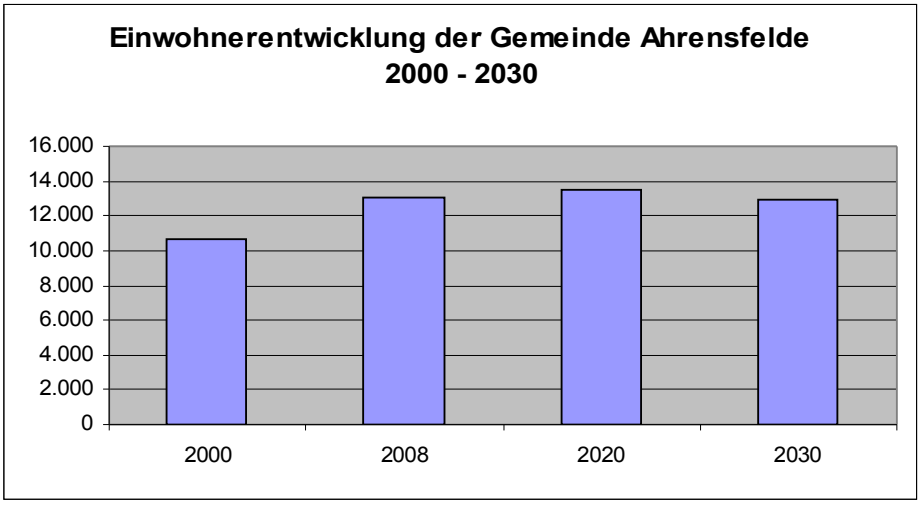
Im Mittelbereichsprofil wird für die Gemeinde Ahrensfelde bis zum Jahr 2020 ein Bevölkerungszuwachs von 3,0% prognostiziert. Danach sinkt die Einwohnerzahl der Gemeinde um 0,9% unter die EW-Zahl von 2008. Das Mittelbereichsprofil geht also für Ahrensfelde von einem Einwohnerrückgang von ca. 3,9% im Zeitraum 2020 bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 2008 aus. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes wird also insgesamt eine stagnierende Einwohnerentwicklung angenommen. Dies bedeutet Stabilität auf hohem Niveau.

Einwohner (EW) in der Gemeinde Ahrensfelde:

Basisjahr 2000 :	10.612 EW	
2008	13.090 EW	(+) 23,4 % zu 2000
2020	13.476 EW	(+) 3,0 % zu 2008
2030	12.975 EW	(-) 0,9 % zu 2008

Nach einer mehr als Verdopplung der EW-Zahlen zwischen 1990 und 2000 wird die Progression der Einwohnerentwicklung weiter abnehmen und nach 2020 in leichte Regression übergehen..

(** Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin 2010, Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Dezernat Raumbeobachtung des Landesamtes für Bauen und Verkehr)



2.3.1. Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung

Insbesondere um den Bedarf an sozialer Infrastruktur (z.B. Schulen, Kindertagesstätten, Einrichtungen des Gesundheitswesens und der Seniorenbetreuung etc.) aber auch die erforderliche Wohnungsstruktur einschätzen zu können und im Rahmen des Flächennutzungsplanes adäquate Flächen auszuweisen, ist neben den absoluten Zahlen der Einwohnerentwicklung die Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Einwohner (EW) unter 15 Jahren:

Basisjahr 2000 :	1.397 EW	
2008	1.336 EW	(-) 4,4 % zu 2000
2020	1.228 EW	(-) 8,1 % zu 2008
2030	803 EW	(-) 39,8 % zu 2008

Der dramatische Rückgang der Wohnbevölkerung im Kindesalter nach 2000 um über 44% bis 2030 ist insbesondere auf die extrem Geburtenschwachen Jahrgänge nach 1990 zurückzuführen.

Einwohner (EW) von 15 bis unter 65 Jahre:

Basisjahr 2000 :	8.179 EW	
2008	9.972 EW	(+) 21,9 % zu 2000
2020	8.627 EW	(-) 13,5 % zu 2008
2030	6.172 EW	(-) 38,1 % zu 2008

Der Anteil der Wohnbevölkerung im arbeitsfähigen Alter wird nach der aktuellen Prognose von 2000 bis 2030 um ca. 30% abgenommen haben.

Einwohner (EW) 65 Jahre und älter:

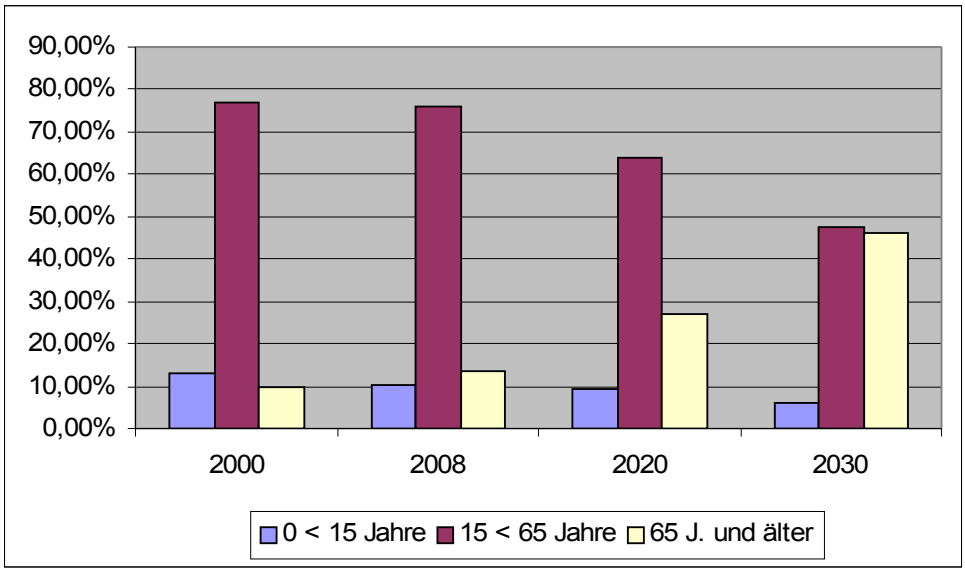
Basisjahr 2000 :	1.036 EW	
2008	1.782 EW	(+) 72,0 % zu 2000
2020	3.621 EW	(+) 103,2 % zu 2008
2030	6.000 EW	(+) 236,7 % zu 2008

Der Anteil der Wohnbevöälkerung im Rentenalter wird im Jahr 2030 gegenüber dem Basisjahr 2000 um fast 300% zugenommen haben.

Relative Veränderung in der Altersstruktur der Wohnbevölkerung 2000 - 2030

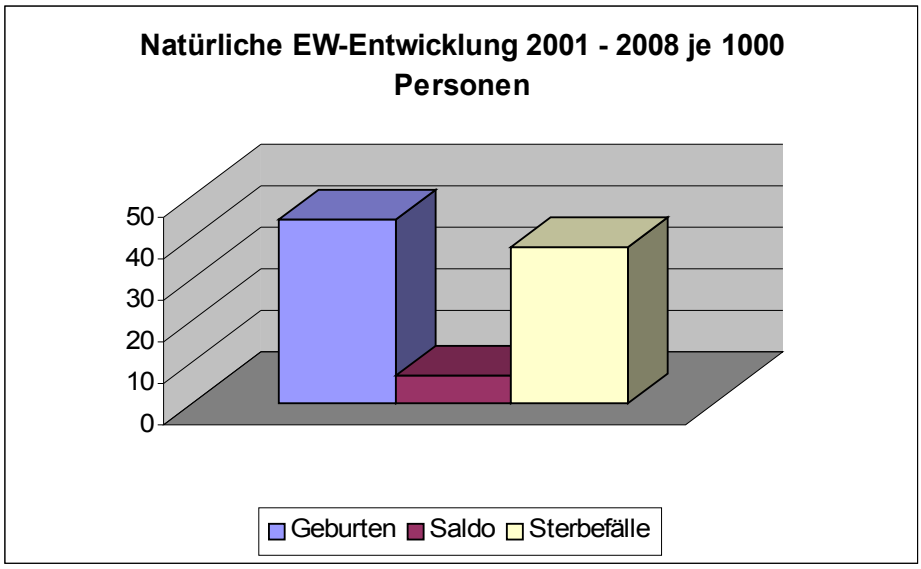
Altersgruppe	2000	2008	2020	2030
0 - < 15 Jahre	13,2%	10,2%	9,1%	6,2%
15 - < 65 Jahre	77,0%	76,1%	64,0%	47,6%
65 J. und älter	9,8%	13,7%	26,9%	46,2%

Anteil der jeweiligen Altersgruppe an der Gesamtwohnbevölkerung



2.3.2. Natürliche Bevölkerungsentwicklung

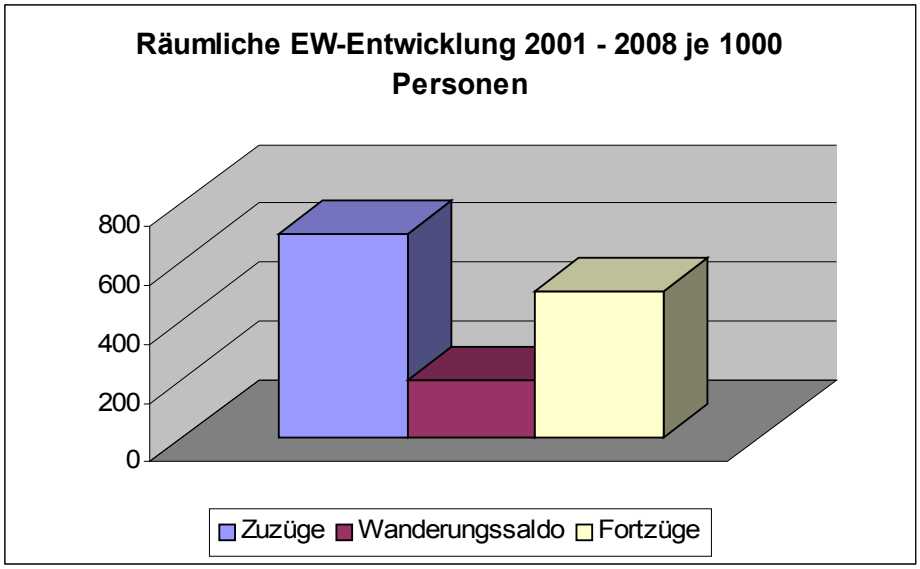
Aus der oben stehenden Tabelle ist ablesbar, dass trotz einer relativ stabilen absoluten Bevölkerungszahl eine zunehmende Überalterung der Wohnbevölkerung in den nächsten Jahren zu erwarten sein wird. In Durchschnitt des Landes Brandenburg liegen die Geburtenzahlen seit 1990 regelmäßig unter dem Niveau der Sterbefälle, so dass keine vollständige natürliche Reproduktion der Bevölkerung Brandenburgs erfolgt.
Bereits die Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg vom April 2006 stellte fest, dass sich eine schnellere Angleichung an das Geburtenniveau der alten Länder abzeichnet als in früheren Prognosen angenommen wurde; die Geburtenhäufigkeit ebenso wie die Lebenserwartung der Frauen steigen nur langsam weiter an. „ Das Geburtenniveau von vor 1989 wird jedoch auch langfristig nicht wieder erreicht.
Der Ersatz der Elterngeneration durch Geburten wird maximal zu zwei Dritteln gewährleistet, da statt der rechnerisch erforderlichen 2,13 Kinder pro Frau nur 1,35 Kinder geboren werden. Das niedrige Geburtenniveau der Vergangenheit bedeutet, dass weniger Menschen als potenzielle Eltern für die nächste Generation zur Verfügung stehen.“



Bisher konnte entgegen dem landesweiten Trend in der Gemeinde Ahrensfelde ein leichter Geburtenüberschuss festgestellt werden. Da sich jedoch die potenzielle Eltern-generation innerhalb Planungszeitraumes des Flächennutzungsplanes aus den geburtenschwachen Jahrgängen nach 1990 rekrutiert, ist auch hier künftig mit einem negativen Saldo zu rechnen.

2.3.3. Räumliche Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungswanderungen

Die kontinuierlich ansteigenden Einwohnerzahlen in der Gemeinde Ahrensfelde sind auf einen überdurchschnittlich hohen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen.
Von 1995 bis 2004 konnte die Gemeinde Zuzüge von 8.500 EW verzeichnen. Dem stehen Fortzüge von 6.101 EW gegenüber. Dabei profitiert Ahrensfelde von seiner unmittelbaren Nachbarschaft zu Berlin. Im genannten Zeitraum erfolgten 82% der Zuzüge aus Berlin und 63% der Fortzüge nach Berlin.



C Planung

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen
1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen
1.1.2. Baulandpotenziale
1.1.2.1. Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten
1.1.2.2. Baulandpotenziale in Bebauungsplänen
1.1.3 Annahmen zum Flächenbedarf
1.1.4. Qualitativer Wohnbedarf
1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

1.2. Gemischte Bauflächen
1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen
1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

1.3. Gewerbliche Bauflächen
1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen
1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

1.4. Sonderbauflächen
1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel
1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen der Solarenergiegewinnung
1.4.3. Sonstige Sonderbauflächen

1.5. Flächen für Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen
1.5.1. Bestand an Flächen für den Gemeinbedarf
1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen
2.1.1. Flächen für überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen
2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr
2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
2.1.4. Rad-, Wander- und Reitwege

2.2. Wasserver- und Abwasserentsorgung

2.3. Energieversorgung

2.4. Alternative Energiegewinnung
2.4.1. Solarenergie
2.4.2. Windenergie

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen
3.2. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

4. Immissionsschutz

4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG – Bestand
4.2. Immissionsschutz in der Planung

5. Flächenbilanz

1. Darstellung der Bauflächen

1.1. Wohnbauflächen

1.1.1. Bestand an Wohnbauflächen

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über einen Bestand an Wohnbauflächen von rund 393 ha. Damit nehmen die Wohnbauflächen einen Anteil von annähernd 50% der Gesamtbauflächen in der Gemeinde Ahrensfelde ein.
87% des Wohnungsbestandes (Stand 31.12.2008, Quelle: LBV) sind Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Damit befinden sich nur ca. 13% der im Bestand vorhandenen Wohnungen in Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohneinheiten (WE). Traditionell konzentrieren sich Mehrfamilienhäuser innerhalb der gemischten Bauflächen der Ortskerne. Nach 1990 sind auf der Grundlage verbindlicher Bauleitpläne Wohnbauflächen mit mindestens anteiliger Mehrfamilienhausbebauung lediglich in den Ortsteilen Blumberg, VEP „Freienwalder Chaussee/Bahnhofstraße“, und Eiche, VEP „Eiche Süd A“ entwickelt worden. Durch ergänzende Bebauung entstand im Ortsteil Mehrow eine aus 4 kleinen Mehrfamilienhäusern bestehende Wohnanlage An der Lake.

1.1.2. Baulandpotenziale

1.1.2.1 Baulandpotenziale in bestehenden Wohngebieten

Bei der Ermittlung der Verdichtungspotenziale innerhalb bestehender Wohngebiete wurden insbesondere minder- bzw. ungenutzte Grundstücke (überwiegend Gartengrundstücke) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsteile (Innenbereiche gemäß § 34 BauGB) herangezogen.
Darüber hinaus besteht ein Nachverdichtungspotenzial von bebauten Grundstücken (durch Grundstücksteilungen) auf großzügig dimensionierten Wohngrundstücken für eine zusätzliche Bebauung mit Einfamilienhäusern (Bauen in der 2. Reihe).
Zur Ermittlung der Flächenpotenziale wurden die Ergebnisse von Begehungen, Luftbilder und Katasterdaten im Basisjahr 2008 herangezogen. Daraus ergibt sich, dass die Zahlen zum Verdichtungspotenzial nur eine „Momentaufnahme“ des jeweiligen Zustandes wiedergeben können.

Gemäß der Leitlinien für die Gemeindeentwicklung soll die Gemeinde Ahrensfelde auch künftig ihren Charakter als „attraktiver Wohnstandort in der Nachbarschaft zu Berlin“ weiterentwickeln. Dazu gehört, dass neben der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen auch eine weitere maßvolle Verdichtung in den vorhandenen Siedlungsgebieten stattfindet. Bei der nachfolgenden Berechnung des Baulandpotenzials aus Verdichtung im Bestand sind unbebaute Restflächen innerhalb von Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung berücksichtigt (sofern die zusammenhängenden Restflächen < 0,5 ha sind bzw. 10% der jeweiligen Plangebietsfläche nicht überschreiten).

Der Landesentwicklungsplan LEP B-B (Ziel 4.5) geht in seiner Begründung zur Ermittlung des Bauflächenbedarfs von einer durchschnittlichen Dichte von 15 WE/haBBl. (Wohneinheiten je Hektar Bruttobaufläche) aus. Davon ausgehend kann ein Verdichtungspotenzial innerhalb der Wohnbauflächen im Bestand von ca. 10 bis 15% angenommen werden.

Da der durch einen hohen Freiflächenanteil bei relativ geringer Siedlungsdichte geprägte ländliche Charakter, insbesondere in den Ortsteilen Blumberg, Lindenberg und Mehrow, erhalten bleiben soll, sollte die potenzielle Verdichtung 10% nicht überschreiten.

Das Nachverdichtungspotenzial innerhalb bestehender Wohnbauflächen ergibt sich nachfolgend aus

W Bestand ⇨ 393 ha x 0,10 = 39,3 ha

Weiter besteht die Annahme, dass in Abhängigkeit von der Dynamik der Einwohner- und Wirtschaftsentwicklung von diesem Flächenpotenzial etwa 50% im Planungszeitraum in Anspruch genommen werden.
Das Bauflächenpotenzial aus Verdichtung bestehender Wohnbauflächen insgesamt liegt damit im Planungszeitraum **bis 2030** bei **ca. 20 ha**.

1.1.2.2 Baulandreserven in Bebauungsplänen

Seit 1990 sind im heutigen Gemeindegebiet von Ahrensfelde 22 Bebauungspläne[1] (einschließlich vorhabenbezogene Bebauungspläne) über insgesamt rund 81 ha Wohnbauflächen aufgestellt worden. Der Realisierungsgrad liegt bei über 90%.
In einigen Bebauungsplangebieten befinden sich bisher unbebaute Restflächen, deren Größe sich durch ständigen Zugriff laufend verändert; diese Baulandreserven sind im Rahmen der Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen gemäß 1.1.2.1 berücksichtigt.
Baulandreserven, die zusammenhängend > 0,5 ha betragen, befinden sich nur innerhalb des Siedlungsgebietes „Großes Ahrensfelder Dreieck“ * und umfassen ca. 1 ha.
Bei den Baulandreserven in Bebauungsplänen wird davon ausgegangen, dass diese planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen innerhalb des Planungshorizontes des FNP vollständig in Anspruch genommen werden.

Zusammengefasst betragen die Wohnbauflächenpotenziale und –reserven in Bestandsgebieten und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen ca. 21 ha.

1.1.3. Annahmen zum Flächenbedarf

Die Gemeinde Ahrensfelde hatte nach Angaben des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg per 31.12.2008 insgesamt 5.176 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ohne Wohnheime.
Im Zeitraum von 1992 bis 2010 erfolgten in Ahrensfelde 334,6 WE-Baufertigstellungen je 1.000 Einwohner[2]. Damit wohnt heute **ein Drittel** der Ahrensfelder Bürger in einer Wohnung, die nach 1990 errichtet wurde.
Die durchschnittliche Wohnfläche (Wfl.) je Einwohner (EW) in Ahrensfelde liegt bei 39,7 m² Wfl/EW. Damit hat die durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde fast den bundesdeutschen Durchschnittswert von 40 m²Wfl./EW erreicht.

1 Anzahl einschließlich per Bekanntmachung unwirksamer BP*
2 Quelle: LBV Brandenburg, Strukturatlas 2010

Statistisch besteht ein Erweiterungsbedarf für die ortsansässige Wohnbevölkerung von **0,3 m²Wfl./EW.**
(Da der Bedarf auch künftig zu ca. 90% in Form von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern gedeckt werden wird, wird bei der weiteren statistischen Berechnung ein Durchschnittswert von 100 m²Wfl./WE angesetzt.)

Der rechnerische Bedarf an Wohnungen aus **Erweiterungsbedarf** ergibt sich wie folgt:

13.100 EW x 0,3 m²Wfl.	= 3.930 m²	Bedarf Wohnfläche
3.930 m² : 100 m²/WE	~ 39 WE	Bedarf an Wohnungen

Der **Ersatzbedarf** für Wohnungsabgänge durch Abriss und Zweckentfremdung bis zum Jahr 2030 wird mit maximal **5%** des Wohnungsbestandes angenommen.

5.176 WE x 0,05	~ 259 WE	Bedarf an Wohnungen

Die Prognose der Einwohnerentwicklung geht für das Jahr 2030 von einer Stagnation auf hohem Niveau aus, so dass sich daraus kein Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen ableiten lässt. Mittelfristig wird bis zum Jahr 2020 jedoch ein etwa 3%iger Einwohnerzuwachs prognostiziert. Zur Sicherung einer kontinuierlichen Bedarfsdeckung wird danach ein prognostizierter **Einwohnerzuwachs** von ca. 400 EW bis 2030 in Ansatz gebracht.

400 EW x 40 m²Wfl.	= 16.000 m²	Bedarf Wohnfläche
16.000 m² : 100 m²/WE	= 160 WE	Bedarf an Wohnungen

Insgesamt ergibt sich ein **Wohnungsbedarf im Planungszeitraum** aus

- Erweiterungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung	39 WE
- Ersatzbedarf aus Abrissen/Umnutzung	259 WE
- aus Einwohnerzuwächsen von	160 WE
Gesamt:	**458 WE**

Im Weiteren erfolgt die rechnerische Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauland bei notwendiger Bereitstellung **neuer Bauflächen für 458 WE**.

Parallel zur sinkenden Progressivität der Einwohnerentwicklung muss in den nächsten Jahren davon ausgegangen werden, dass auch die Dynamik des Wohnungsneubaus nicht mehr das Niveau der letzten 2 Jahrzehnte erreichen wird.
Der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landkreises Barnim stellte bereits für das Jahr 2004 ein *fast vollständiges Erliegen des Geschosswohnungsbaus im gesamten Kreisgebiet* fest. Gleichzeitig wird festgestellt, dass *die Nachfrage nach Grund- und Wohneigentum aufgrund der Lage am Arbeitsmarkt und zunehmender Sättigung seit Jahren kontinuierlich sinkt.* Die durchschnittliche Größe der Baugrundstücke für Eigenheime in Wohnparks wird mit *490 m²* angegeben.

Aufgrund ihrer historisch gewachsenen Bebauungsstruktur und ihrer Funktion als suburbaner Wohnort am Rand der Metropole Berlin wird der Wohnungsbedarf in der Gemeinde Ahrensfelde auch zukünftig zu ca. 90% durch die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern befriedigt werden.
Der Neubau von Mehrfamilienhäusern kann mit einem Anteil von ca. 10% des Wohnungsbedarfs zur Absicherung des allgemeinen Wohnungsangebotes angesetzt werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der Siedlungsgebiete kann Geschosswohnungsbau (über 3 Wohngeschosse) vernachlässigt werden.

Bei der Ermittlung des **Bauflächenbedarfs** aufgrund des Wohnungsbedarfes im Planungszeitraum wird von nachfolgend definierten allgemeinen Flächenbedarfen nach Bebauungsformen ausgegangen:

Bauweise	**Dichte**	**Bedarf Baufläche/WE** [3]
Freistehendes Einfamilienhaus 1999	12 WE / ha	833 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus 2004[4]	20 WE / ha	500 m² / WE
Freistehendes Einfamilienhaus nach LEP B-B	15 WE / ha	666 m² / WE
Doppel- / Reihenhaus	27 WE / ha	370 m² / WE
Mehrfamilienhäuser	59 WE / ha	169 m² / WE

Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Ahrensfelde bis 2030

auf der Grundlage vorgenannter Kriterien

Bedarf	**Einfamilienhäuser EFH**	**Doppel-u.Reihenh. DH/RH**	**Mehrfamilienhäuser MFH**	**Gesamt**
Anteil in %	75	15	10	**100**
WE-Anzahl	344	69	45	**458***
Bauflächen m² / WE	666	370	169	
Wohnbauflächen ha	22,9	2,6	0,8	**25,3**

- 0hne Ersatzneubau am alten Standort !

Der Vergleich zwischen den ermittelten **Bauflächenpotenzialen von ca. 21 ha** und dem ermittelten **Bauflächenbedarf von 25,3 ha** zeigt, dass rechnerisch ein vorhersehbarer Eigenbedarf an neu auszuweisenden Wohnbauflächen im Planungszeitraum bis 2030 von ca. **4,3 ha** besteht.

3 Quelle: „Erster Flächenbericht zum LEP eV“, April 2001, Gemeinsame Landesplanungsbeh. Berlin-Brandenburg

4 Quelle: „Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2004 für LK Barnim“, Juni 2005, Gutachterausschuss f. Grundstückswerte, LK Barnim

1.1.4. Qualitativer Wohnungsbedarf

Der qualitative Wohnungsbedarf in der Gemeinde Ahrensfelde bis zum Jahr 2030 resultiert im Wesentlichen aus der zu erwartenden demografischen Entwicklung.
Folgende Faktoren sind dabei maßgebend:

1. aufgrund des künftig zu erwartenden Negativsaldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind Einwohnerzuwächse ausschließlich aus Zuzügen zu gewinnen;
2. Veränderungen der Altersstruktur der Wohnbevölkerung mit überproportionaler Steigerung des Anteils der Einwohner im Seniorenalter ab 65 Jahre;
3. steigende Ansprüche an die allgemeine Qualität der Wohnverhältnisse z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung und Wohnumfeld;
4. Veränderungen in der Haushaltsstruktur.

Nach den enormen quantitativen Zuwachsraten bezüglich Einwohner und Wohnraum im Zeitraum 1990 bis 2010 ist nunmehr eine relative Konsolidierung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten. Es besteht nicht mehr die Notwendigkeit einem „Wohnraummangel“ zu begegnen, vielmehr begründet sich die Nachfrage aus der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, die Familiengründung und Eigentumsbildung maßgeblich beeinflusst.
Die Begründung von Wohneigentum wird sich weiter fortsetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund des Generationenwechsels der Eigentümer/Nutzer des Wohnungsbestandes, die Begründung von Wohneigentum durch zuziehende Bevölkerung nicht mehr ausschließlich durch Neubau sondern insbesondere über den Erwerb von Bestandsimmobilien realisiert werden kann. Der Trend zum Einfamilienhaus und höherwertigen Häusern und Wohnungen bleibt ungebrochen.
Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum wird steigen. Der Nachfrage entsprechend sollte ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen wie günstig geschnittene kleinere Wohnungen, Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen mit Service und betreutes Wohnen vorgehalten werden. Dies erfordert keine besondere Ausweisung von Wohnbauflächen für Senioren; vielmehr sollte im Sinne sozialen und solidarischen Miteinanders von Jung und Alt eine Integration unterschiedlichster Wohnformen in gewachsenen und geplanten Wohnsiedlungen erfolgen.

1.1.5. Geplante Wohnbauflächen

<u>Zur Präzisierung der Rahmenbedingungen</u>
Von 1990 bis 2010 sind in der Gemeinde Ahrensfelde Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne über Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 81 ha (Bruttobauland) aufgestellt worden. Die bebaute Siedlungsfläche in der Gemeinde vergrößerte sich dadurch um ca. 11%. Diese Vergrößerung der Siedlungsfläche war die Grundlage für das Wachstum der Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum auf ca. 260%.
Die real eingetretene Entwicklung steht damit im Widerspruch zu den im genannten Zeitraum rechtskräftigen Darstellungen und landesplanerischen Zielen des Landesentwicklungsplanes „LEP I – Zentralörtliche Gliederung“, des Regionalplanes Uckermark-Barnim, Sachlicher Teilplan „ Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ von 1997 und des LEP eV von 1998/2006. Danach waren die damals selbstständigen Gemeinden Ahrensfelde und Blumberg (heute Ortsteile) als Versorgungsorte ohne weitere Zentralitätsfunktion definiert; dies bedeutete, dass eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließlich zur Deckung des Eigenbedarfs (ca. 10%) ohne wesentlichen Einwohnerzuwachs erfolgen sollte.

Mit 227 EW/ha weist die Gemeinde Ahrensfelde heute eine um 18 EW/ha höhere Bevölkerungsdichte als der Durchschnitt des Mittelbereichs Bernau (209 EW/ha), zu dem neben der Stadt Bernau bei Berlin die Gemeinden Panketal, Wandlitz und die Stadt Werneuchen zählen, auf.[5]
Die bisherige Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde steht dabei exemplarisch für eine Vielzahl von Gemeinden im Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam (im LEP eV „Engerer Verflechtungsbereich Berlin-Brandenburg").
Die o.g. Landesentwicklungs- und Regionalpläne sind am 31.03.2009 mit Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg LEP B-B abgelöst worden. Die realen Veränderungen in der Raumstruktur des Landes Brandenburg, insbesondere die Auswirkungen des demografischen Wandels führten zu veränderten Schwerpunktsetzungen. So wurde das bisherige, auf Ausgleich zwischen den Teilräumen orientierte Leitbild der „Dezentralen Konzentration" durch den Grundsatz, systematisch **Stärken zu stärken**, ersetzt. Das prägende Grundprinzip für die räumliche Ausrichtung der Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert sich dabei an der historisch vorgeprägten Siedlungsstruktur im betrachteten Raum (Siedlungsstern). Davon ausgehend definiert der LEP B-B als Instrument zur Konzentration der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen auf geeignete Teilräume den „Gestaltungsraum Siedlung".

Innerhalb der Gemeinde Ahrensfelde weist der LEP B-B den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche Funktionen des „Gestaltungsraumes Siedlung", während die Ortsteile Blumberg, Lindenberg und Mehrow dem Grundsatz der „Freiraumsicherung" unterliegen. Daraus folgt für die Entwicklung der Wohnbauflächen, dass innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung keine landesplanerischen Beschränkungen bestehen, während in den Bereichen mit vorrangiger Freiraumsicherung die zusätzliche Entwicklungsoption (über den absehbaren Eigenbedarf hinaus) für Wohnbauflächen auf 0,5 ha pro 1.000 EW für den Zeitraum von 10 Jahren beschränkt bleibt.

Da den Kommunen zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung „große Spielräume" zugesichert werden, besteht die besondere Herausforderung für die Gemeinde Ahrensfelde darin, im Sinne einer gleichberechtigten Entwicklung aller Ortsteile einen einvernehmlichen Interessenausgleich zur Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung herbeizuführen.
Die Leitlinien für die Gemeindeentwicklung geben die Hauptziele der städtebaulichen Entwicklung in Bezug auf Wohnbauflächen im Planungszeitraum des FNP vor:

+ die Gemeinde als angenehmer Wohnort
+ Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum
+ Sicherung und Entwicklung der Charakteristika des Ortsbildes
+ Komplettierung vorhandener Siedlungsstrukturen durch maßvolle Arrondierung und Umnutzung brachgefallener Bauflächen unter Beibehaltung der ländlichen Prägung

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei auf der qualitativen Verbesserung der Gemeindefunktionen. Nach den überproportionalen Bauflächen- und Einwohnerzuwächsen der vergangenen Jahre ist eine Konsolidierung eingetreten. Gleichwohl besteht die Gewissheit, dass, um auch in den folgenden Jahren die Attraktivität als angenehmer Wohnort für zuziehende Bürger zu behalten, über den in Kapitel 1.1.3 ermittelten Eigenbedarf hinaus Wohnbauflächen als Angebotsflächen vorgehalten werden müssen.

5 „Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin", LBV Brandenburg 2010

Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Wohnnutzung

Bisher nicht in Teil-FNP enthaltene Neuausweisungen von Wohnbauflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ausschließlich am Standort E1 (OT Eiche innerhalb „Gestaltungsraum Siedlung“) mit einer Größe von 5,0 ha erfolgt.

Die Darstellung von Wohnbauflächen wurde gegenüber der Flächengröße in den Teil-Flächennutzungsplänen der Ortsteile (ohne Mehrow) insgesamt um 9,2 ha (entlastende Freiflächendarstellung) reduziert. Der Schwerpunkt der entlastenden Darstellung liegt dabei im Ortsteil Blumberg, der nicht dem „Gestaltungsraum Siedlung“ (LEP B-B) angehört.

Dem statistisch ermittelten Bedarf an Wohnbauflächen von 25,3 ha steht ein Bauflächenpotenzial von 21 ha gegenüber. Lediglich 1 ha des Bauflächenpotenzials sind Flächenreserven aus Bebauungsplänen; 20 ha rekrutieren sich aus Nachverdichtungen innerhalb der Bestandsflächen, d.h. Lückenschließungen, Grundstücksteilungen, Umnutzungen; die reale Inanspruchnahme dieser Flächenpotenziale ist seitens der Gemeinde zeitlich nicht zu steuern, sie hängt wesentlich von den wirtschaftlichen und sozialen Lebensbedingungen der Grundstückseigentümer ab.

Auch innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind neue Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsflächen anzuschließen. So wird gewährleistet, dass vorhandene Anlagen der sozialen und technischen Infrastruktur voll ausgenutzt werden und sich der Erweiterungsbedarf, z.B. Straßenausbau, wirtschaftlich realisieren lässt.

Der Grundriss der gewachsenen Siedlung Hoheneiche weist eine um das Achsenkreuz Ahrensfelder Chaussee (Nord-Süd-Richtung) und Straße der Jugend (Ost-West-Richtung) erkennbare Quartierstruktur auf. Diese entstand, ausgehend von ersten Parzellierungsplänen aus dem Jahr 1928, durch sukzessive Bebauung in den Jahrzehnten vor und nach 1990.

Die Ahrensfelder Chaussee als Landesstraße L 311 nimmt die Hauptlast des Durchgangsverkehrs auf und stellt die Verbindung zwischen der Ortslage Ahrensfelde und der Stadtgrenze zu Berlin her. Die Straße der Jugend liegt mittig im Siedlungskörper und durchquert die gesamte Siedlung in ihrer Ost-West-Ausdehnung. Die Straße der Jugend bildet praktisch das „innere Rückgrad“ von Hoheneiche. Ein Blick auf die Liegenschaftskarte zeigt, dass das Straßenflurstück in östlicher Richtung bis zur Mehrower Chaussee verläuft. Auch bei der zuletzt erfolgten Bebauung der östlichen Saarstraße wurde diese Verbindung frei gehalten.

Mit der geplanten Wohnbaufläche E1 wird also die historisch gewachsene Siedlungsstruktur fortgeführt. Standortbezogene Konflikte von baulicher Nutzung und Freiflächennutzung lassen sich dabei nicht vollständig vermeiden. Im konkreten Fall wird der Ausweisung der Wohnbaufläche Vorrang eingeräumt.

Planungsalternativen

Alternative Standorte zur Siedlungserweiterung Hoheneiche wurden unter folgenden Hauptaspekten untersucht:

- Lage innerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ gemäß LEP B-B
- Anschluss an vorhandene Siedlungsstruktur
- vorhandene bzw. erweiterbare technische Infrastruktur
- Elemente des Freiraumverbundes sollen nicht beeinträchtigt werden.

1. Ortsteil Eiche, östlich der Siedlung Eiche Süd B
   - Biotopverbund (geschützte Weiherkette) würde beeinträchtigt
   - 220 kV-Leitung zerschneidet die Flächen

- immissionsschutzrechtliche Belange (Verkehrslärm von Landsberger Chaussee) stehen entgegen

2. Ortsteil Eiche, westlich der Eichner Chaussee
   - Wuhletal, öffentliche und private Freiflächennutzung hat Vorrang
   - Gewässer und Grundwasserschutz

3. Ortsteil Ahrensfelde, nördlich Grenzweg (Eiche)
   - immissionsschutzrechtliche Belange; Heranrücken an B 158neu
   - Lage zur Wuhleniederung
   - Querung durch Gashochdruckleitung

4. Ortsteil Ahrensfelde, östlich B 158 alt
   - immissionsschutzrechtliche Belange; Heranrücken an B 158neu

5. Ortsteil Ahrensfelde, nördlich Lindenberger Straße bis Neu Lindenberg
   - immissionsschutzrechtliche Belange; Heranrücken an Gasturbinenheizkraftwerk.

Alle genannten Standorte würden ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch nehmen. Obwohl die Standorte im LEP B-B dem „Gestaltungsraum Siedlung“ zugeordnet werden, würden durch eine bauliche Inanspruchnahme bedeutende Erholungsräume (Landschaftspark Wuhletal, Wuhleniederung gesamt) beeinträchtigt bzw. stünden immissionsschutzrechtliche Belange einer Wohnnutzung entgegen.

Darstellung

In der **Anlage 1** „Geplante Bauflächen/Bauflächenentwicklung“ sind alle geplanten Bauflächen nach Nutzungskategorien in Übersichtsplänen und in Tabellenform dargestellt, aufgelistet und beschrieben.
Neue Wohnbauflächen (außer kleinteilige Abrundung/Lückenschließung gemäß § 35 Abs. 2 BauGB), die bisher **nicht in (Teil-) FNP** der Ortsteile enthalten waren, sind an folgenden Standorten dargestellt:

1.	OT Eiche, Hoheneiche – östliche Siedlungserweiterung Vorhaltefläche Einfamilienhausbau	ca. 5,0 ha
2.	OT Mehrow, An der Lake Zusätzliche Entwicklungsoption	ca. 0,4 ha
	gesamt	ca. 5,4 ha

Neue Wohnbauflächen, die bisher als Bauflächen anderer Nutzungsart in (Teil-) FNP dargestellt und **planungsrechtlich gesichert** (kein Ersteingriff) waren:

3.	OT Ahrensfelde, westlich der B 158 (Richtung Blumberg) Umwidmung einer durch Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ planungsrechtlich gesicherten unbebauten Baufläche	ca. 10,2 ha

Durch Reduzierung von in den (Teil-) FNP dargestellten Wohnbauflächen ergeben sich **entlastende Freiflächendarstellungen** in einem Gesamtumfang von **ca. 10,1 ha**.
Diese sind ebenfalls in der Anlage 1 aufgeführt.

Die nachstehende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht über die in der Planzeichnung dargestellten Wohnbauflächen. Bestandsflächen sind in der Planzeichnung mit dem Planzeichen **W** (Wohnbauflächen ohne verbindlichen Bauleitplan) bzw. **WA** (Wohngebiete mit verbindlichem Bauleitplan) jeweils *ohne weißen Kreis* in roter Fläche dargestellt.

Zusammenfassung :

Wohnbauflächen- Bestand		**393,0 ha**
davon Verdichtungspotenzial Reserven aus BP	 20,0 ha 1,0 ha	
Wohnbauflächen-Planung davon		**42,9 ha**
Abrundung/Lückenschließung BP erforderl./Ersteingriff BP erforderl./Umwidmung GE	3,2 ha 18,4 ha 10,2 ha	
Umnutzung/Konversion	11,1 ha	
Potenziale u. Planung gesamt	**63,9 ha**	
Bestand+Planung Dargestellte Wohnbauflächen gesamt		**435,9 ha**

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. Bestand an gemischten Bauflächen

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt über einen Bestand an gemischten Bauflächen von ca. **148,8 ha.** Gemischte Bauflächen nehmen etwa 18,8% der besiedelten Gemeindefläche ein. Sie umfassen im Wesentlichen die in historischer Funktionsmischung gewachsenen Dorfkerne der Ortsteile. Darüber hinaus sind Gemengelagen aus Wohn-, Gewerbe- und teilweise landwirtschaftlicher Nutzung im Umfeld und durch Nachnutzung landwirtschaftlicher oder gewerblicher Betriebsstätten entstanden, so z.B. die Gutssiedlung Blumberg.
Eine gemischte Nutzung entspricht in den genannten Bereichen den gewachsenen städtebaulichen Strukturen dörflicher Siedlungsgebiete. Mit zunehmender Verdichtung und steigendem Anteil an Wohnbebauung entstehen bzw. verschärfen sich jedoch Nutzungskonflikte und Erschließungsprobleme.

1.2.2. Gemischte Bauflächen – Planung

Die vorhandenen Nutzungen in den Dorfkernen, die u.a. zentrale Versorgungsfunktionen wie Handel, Dienstleistungen, Kleingewerbe und Arztpraxen beinhalten, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Kleinteilige Ergänzungen der gemischten Bauflächen in Lücken und Randbereichen dienen der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung in zumeist unbeplanten Gemengelagen des Siedlungszusammenhangs, z.B. Dorfkerne Ahrensfelde und Lindenberg sowie Ergänzung Gutssiedlung Blumberg und westlich des Krummenseer Weges in Mehrow. Die Summe der kleinteiligen Siedlungsergänzungen beträgt ca. **1,3 ha**.

Geplante gemischte Bauflächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß der §§ 8 bis 13a BauGB erforderlich ist, umfassen eine Fläche von insges. ca. **21,3 ha**. Diese beinhalten Konversionsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. **5,8 ha**.

Baulandreserven aus Bebauungsplänen bestehen innerhalb des BP Nr. 1 „Lindenberg“ mit ca. 1,5 ha und des BP „Mehrow OT Trappenfelde“ mit ca. 2 ha. Insgesamt umfassen die Baulandreserven für gemischte Bauflächen MI und MD ca. **3,5 ha**.

Durch Reduzierung von im (Teil-) FNP OT Ahrensfelde dargestellten gemischten Bauflächen östlich des Neuen Schwanebecker Weges ergeben sich **entlastende Freiflächendarstellungen** in einem Gesamtumfang von **ca. 1,3 ha**.

Das Verdichtungspotenzial der gemischten Bauflächen bezüglich einer anteiligen zulässigen Wohnnutzung liegt bei etwa 5%. Damit könnten ca. 7,5 ha der Baufläche zur ergänzenden Wohnnutzung bereit gestellt werden.

Darstellung :

Anlage 1 „Geplante Bauflächen/Bauflächenentwicklung“ -
alle geplanten Bauflächen nach Nutzungskategorien in Übersichtsplänen und Tabelle

1.3. Gewerbliche Bauflächen

1.3.1. Bestand an gewerblichen Bauflächen

Im Gemeindegebiet von Ahrensfelde sind an 9 Standorten ca. **100 ha** gewerblicher Bauflächen im Bestand vorhanden. Damit nehmen gewerbliche Bauflächen ca. 12,5% der Siedlungsfläche der Gemeinde ein.
Neben kleineren Standorten innerhalb oder in direkter Randlage der Siedlungsbereiche , die teilweise durch Nachnutzung landwirtschaftlicher Betriebsflächen entstanden sind, dominieren die Gewerbegebiete in Lindenberg an der B2, BP Nr. 1 „Lindenberg“, und in Blumberg, BP „Gewerbegebiet Am Rehhahn“ sowie das Gewerbegebiet „Schwörer Haus“, das durch Umnutzung einer früheren Sonderbaufläche entstanden ist, die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde. Die genannten Gewerbegebiete weisen einen hohen Auslastungsgrad auf und profitieren insbesondere durch die Erschließungsgunst, die durch ihre Lage an den Bundesstraßen B2 bzw. B 158 und an den Anschlussstellen der BAB 10 (Berliner Ring) gegeben ist.

Ein weiteres großes Gewerbegebiet wurde mit dem Bebauungsplan „Mehrow Ortsteil Trappenfelde“ auf einer landwirtschaftlichen Konversionsfläche planungsrechtlich gesichert. Der Auslastungsgrad liegt hier unter 50%; dies ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die ungünstige Lage zum überörtlichen Verkehrsnetz zurückzuführen. Da im direkten Umfeld fast keine schutzwürdige Wohnbebauung vorhanden ist, eignet sich dieser Standort zur Ansiedlung immissionsbelasteter baulicher Nutzungen, insbesondere solche, die von Standorten mit bestehenden Nutzungskonflikten verlagert werden müssen.

Die planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen innerhalb des Bebauungsplanes „Ahrensfelder Gewerbegebiet“ mit einer Größe von ca. 13,4 ha sind nicht in die gewerblichen Bestandsflächen eingerechnet worden. Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erfolgt; die Entwicklungsziele der Gemeinde gehen dahin, den größten Teil der Bauflächen als Wohnbauflächen zu entwickeln, den Bereich um die Tankstelle als gemischte Baufläche zu ergänzen und insgesamt eine Reduzierung der Gesamtbauflächen als entlastende Darstellung zugunsten von Freiflächen vorzunehmen. Diese Planungsziele sind in den vorstehenden Kapiteln 1.1 und 1.2 bereits dargestellt worden.

1.3.2. Gewerbliche Bauflächen – Planung

Die dargestellten gewerblichen Bestandsflächen im Gemeindegebiet werden für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes gesichert.

Aufgrund der Nachfragesituation am Standort in Lindenberg ist hier die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen um **ca. 10 ha** geplant.

Am Standort in Blumberg zwischen Bahnhof und B 158 ist die östliche Ergänzung der bereits vorhandenen gewerblichen Bauflächen um **ca. 1,4 ha** dargestellt. Die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere die Wertstofflagerung stellen an diesem, das Ortsbild prägenden öffentlichen Raum einen städtebaulichen Missstand dar.

Es ist das Ziel, diesen für Berufspendler, Durchreisende und Besucher bedeutenden städtebaulichen Raum zu ordnen und Flächen für Gewerbe, Nahversorgung und Dienstleistungen planungsrechtlich zu sichern. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes über die geplanten und bestehenden gewerblichen Flächen erforderlich.

Die gewerblich genutzten Flächen am Mehrower Weg in Eiche werden in die geplanten gemischten Bauflächen einbezogen und nicht mehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt (**ca. -1 ha**).

Baulandreserven in Gewerbegebieten mit Bebauungsplänen sind vorhanden in

1.	BP Nr. 1 „Lindenberg“	ca. 1,5 ha
2.	BP „Mehrow OT Trappenfelde“	ca. 8,0 ha
3.	BP „Gewerbegebiet Am Rehhahn“	ca. 5,0 ha
4.	BP „Landsberger Chaussee Eiche-Süd“	ca. 2,5 ha

gesamt **ca. 17,0 ha**.

Insgesamt vergrößert sich die in der Planzeichnung dargestellte gewerbliche Baufläche um **ca. 10,4 ha.**
Beschränkungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bestehen seitens der Landesplanung nicht.

Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine gewerbliche Nutzung
Die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme am Standort B 14a in Blumberg ist, wie oben erläutert, städtebaulich begründet.

Der Standort L 10 in Lindenberg stellt eine Planungsalternative zum bisher geplanten Gewerbestandort an der B 158 im Ortsteil Ahrensfelde dar; dieser erfährt mit der Neuauflage des Flächennutzungsplanes eine Umwidmung zur Wohnbaufläche (A1).
Aufgrund der exponierten Lage im Verkehrsnetz (B2, BAB 10) besteht in Lindenberg eine verstärkte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen insbesondere großflächiger Gewerbebetriebe und von gewerblichen Nutzungen, die gemäß § 50 BImschG entsprechende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen einhalten müssen.

Darstellung :

Anlage 1 „Geplante Bauflächen/Bauflächenentwicklung“ -
alle geplanten Bauflächen nach Nutzungskategorien in Übersichtsplänen und Tabelle

1.4. Sonderbauflächen

Die Darstellung von Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan unterscheidet sich insofern von der Darstellung anderer baulicher Nutzungen, als die allgemeine Art der Nutzung „ **S** für Sonderbaufläche“ nicht ausreicht, um die tatsächliche Funktion und Zweckbestimmung ausreichend konkret zu definieren. Die BauNVO unterscheidet zunächst

- **Sondergebiete, die der Erholung dienen** gemäß § 10 BauNVO
  z.B. Wochendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete u.ä.
  und
- **sonstige Sondergebiete** gemäß § 11 BauNVO;
  diese decken ein breites Nutzungsspektrum von Flächennutzungen ab, die sich nach ihrer Eigenart von anderen Nutzungen gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Infrage kommen insbesondere Flächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Hochschulgebiete, Hafengebiete, Klinikgebiete, Gebiete für den Fremdenverkehr und den Tourismus, Gebiete für Anlagen zur Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energien u.s.w. . Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Daraus folgt die Notwendigkeit, Sonderbauflächen immer mit der konkret geplanten bzw. zulässigen Nutzung zu bezeichnen und darzustellen. In der Planzeichnung sind daher Sonderbauflächen mit dem Planzeichen **S**/+ Einschrieb und Sondergebiet mit dem

Planzeichen **SO**/+ Einschrieb (auf der Grundlage eines verbindlichen Bauleitplanes) jeweils in Farbflächen – Orange – dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Sonderbauflächen umfassen eine Größe von insgesamt **ca. 143,5 ha**, das sind ca. 18% der Siedlungsfläche der Gemeinde.

1.4.1. Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel - Bestand/Planung

In der Gemeinde Ahrensfelde sind 2 Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel vorhanden, die auf der Grundlage verbindlicher Bauleitplanung realisiert wurden:

1. OT Blumberg, BP „Gewerbegebiet Am Rehhahn“
   anteilige Fläche für SO/Handel, Bau- und Gartenmarkt ca. 3,8 ha

2. BP „Landsberger Chaussee Eiche-Süd“
   anteilige Fläche für SO/Handel, EKZ/Vollsortiment ca. 16,0 ha

   gesamt ca. 19,8 ha.

Beide großflächige Einzelhandelsstandorte gehen mit ihren Verkaufsflächen und Sortimenten über die wohnortnahe Grundversorgung hinaus. Neben zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung (20.900 m² Vfl.) werden auch sonstige zentrenrelevante Sortimente (35.300 m² Vfl.) und nicht zentrenrelevante Sortimente (25.000 m² Vfl.) angeboten. Infolge dessen verfügt die Gemeinde Ahrensfelde pro Kopf der Bevölkerung über ca. 6,2 m² Vfl./EW[6] im großflächigen Einzelhandel.

6 „Mittelbereichsprofil Bernau bei Berlin“, LBV Brandenburg 2010

Damit liegt die Verkaufsfläche pro Einwohner deutlich über dem Versorgungsdurchschnitt im Mittelbereich Bernau, der bei 1,2 m² Vfl./EW liegt.

Für einen 3. Standort ist im November 2012 ein Bebauungsplan beschlossen worden:

3. OT Ahrensfelde, BP „Dorfstraße 65“ ca. 0,9 ha
EKZ/Vollsortiment, 75% nahversorgungsrelevante Sortimente

Der Standort befindet sich in zentraler Ortslage von Ahrensfelde und zielt auf eine Verbesserung der Nahversorgung im Einzugsbereich. Es wird eine reaktivierte Baufläche im Innenbereich in Anspruch genommen. Aufgrund der erwarteten zeitnahen Realisierung des Bauvorhabens erfolgt eine Darstellung als Bestand.

Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel – **SO/Handel** - sind mit einer Gesamtgröße von **ca. 20,7 ha** dargestellt.

Weitere Neuplanungen für großflächigen Einzelhandel sind nicht vorgesehen.

1.4.2. Sonderbauflächen für Anlagen zur Solarenergiegewinnung - Bestand/Planung

Am Standort in Eiche südlich des Mehrower Weges ist in den letzten Jahren auf einer Konversionsfläche (Absetzbecken der Berliner Wasserbetriebe) eine **ca. 70 ha** große Anlage zur Solarenergiegewinnung entstanden.
Die Bereitstellung von Flächen für Anlagen zur alternativen Gewinnung regenerativer Energien gewinnt unter umwelt- und energiepolitischen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Mit der 70 ha großen Anlage leistet die Gemeinde Ahrensfelde einen bedeutenden Beitrag zur Umsetzung der Energiewende im Land Brandenburg.
Da Anlagen zur Solarenergiegewinnung, die nicht an Gebäude gebunden sind, einen großen Flächenbedarf haben, sind weitere Sonderbauflächen dieser Art nicht geplant.

1.4.3. Sonstige Sonderbauflächen - Bestand/Planung

Sonderbaufläche/Reiten: ges. ca. 9,9 ha
OT Ahrensfelde, Reiterhof Lindenberger Straße ca. 7,5 ha
OT Mehrow, Trappenfelde ca. 2,4 ha
Weitere Reiterhöfe und Pferdepensionen in allen Ortsteilen ohne Darstellung von Sonderbauflächen.

Sonderbaufläche/Hundesport: ges. ca. 2,4 ha
OT Ahrensfelde, Lindenberger Straße ca. 1,4 ha
OT Blumberg, Birkholzer Straße ca. 1,0 ha

Sonderbaufläche/Bundespolizei: ca. 34,0 ha
OT Blumberg

Sonderbaufläche/Gewächshausanlage: ca. 6,5 ha
OT Eiche, Mehrower Weg

Die Darstellung weiterer Sonderbauflächen ist nicht geplant.

Die im (Teil-) Flächennutzungsplan von Blumberg dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Universität“ ist nach Aufgabe der Nutzung durch die Humboldt Universität Berlin, Landwirtschaftlich-gärtnerische Fakultät, zugunsten landwirtschaftlicher Nutzung nicht mehr als Sonderbaufläche dargestellt.
Ebenfalls nicht mehr als Sonderbaufläche dargestellt ist ein Sondergebiet „Fremdenverkehr“, das im (Teil-) FNP im Bereich Elisenau geplant war.

Insgesamt stellt der Entwurf des Flächennutzungsplanes ca. **52,8 ha** sonstiger Sonderbauflächen dar.

1.5. Flächen für den Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Wesentlichen Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur sowie der öffentlichen Verwaltung und deren nachgeordnete Einrichtungen. Dazu zählen insbesondere Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, öffentliche Verwaltungsgebäude, Kirchen, Feuerwehr, medizinische Einrichtungen, Einrichtungen der Senioren- und Behindertenbetreuung sowie Sport- und Spielanlagen mit geringem Grünflächenanteil bzw. großer städtebaulicher Bedeutung wie z.B. Hallenbäder u.ä.. Sport- und Spielanlagen in Grünanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB fallen nicht hierunter.
Die flächenhafte Darstellung ist erforderlich, wenn die Anlagen und Einrichtungen infolge größeren Flächenbedarfs bzw. zu erwartenden Immissionen besonderer Planung bedürfen.
In der Planzeichnung sind Flächen für den Gemeinbedarf ab einer in Anspruch genommenen Flächengröße von 0,4 ha als Farbfläche – Karmin/mittel - dargestellt. Zur hinreichend konkreten Bezeichnung der Nutzung sind die jeweiligen Symbole für die konkreten Einrichtungen eingefügt. Kleinere Einrichtungen mit einer geringeren Flächeninanspruchnahme fügen sich in der Regel in Bauflächen mit anderer vorherrschender Nutzung (z.B. Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen) ein; sie müssen nicht gesondert als Fläche dargestellt werden. Die Standorte innerhalb der Siedlungsgebiete sind mit dem jeweiligen Symbol markiert. Dies gilt für KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen, Sport- und Spielplätze, Feuerwehr und sonstige Einrichtungen.

1.5.1. Bestand der Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen

Zur gleichmäßigen Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen sind in allen 5 Ortsteilen Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, die langfristig die Standorte für die Gemeinde- bzw. Ortsteilzentren sichern, dargestellt:

OT Ahrensfelde, Lindenberger Straßen ca. 1,2 ha
- Rathaus, Verwaltungszentrum der Gemeinde
- Sparkasse
- KITA
- Gemeindezentrum im Bau

OT Blumberg, Schlossstraße ca. 3,6 ha
- Grundschule mit Sportanlagen
- KITA/Hort
- Jugendclub
- Gemeinde- und Vereinsräume u.s.w.

OT Eiche, Ahrensfelder Chaussee ca. 0,7 ha
- KITA
- Bibliothek
- Gemeinde- und Vereinsräume u.s.w.

OT Lindenberg, Karl-Marx-Straße – Bestand ca. 0,6 ha
Ahrensfelder Straße - BP ca. 1,5 ha
Ausbau zum Gemeindezentrum mit Realisierung des Bebauungsplanes !
- KITA
- Sporthalle
- Gemeinde- und Vereinsräume u.s.w.

OT Mehrow, Krummenseer Weg ca. 0,4 ha
- Feuerwehr
- Gemeinde- und Vereinsräume u.s.w.

Darüber hinaus sind kleinere Gemeinbedarfsflächen in den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg und Lindenberg zur Sicherung von Standorten für Feuerwehr, Kirchen und konfessionellen Einrichtungen etc. mit einer Größe von insgesamt ca. 2,3 ha dargestellt. Sport- und Spielplatzflächen mit eigenen, im Maßstab des FNP darstellbaren, Flächenansprüchen werden im Kapitel „Freiflächen“ behandelt.

Innerhalb der oben aufgeführten Gemeinbedarfsflächen verfügt Ahrensfelde über [7]
- Grundschule Blumberg, 3-zügig
- KITA Ahrensfelde
- KITA Blumberg (mit Hort)
- KITA Eiche
- KITA Lindenberg

Insgesamt werden in der Grundschule Blumberg 401 Schüler unterrichtet (Stand: Schuljahr 2011/2012).
In den 4 Kindertagesstätten/Hort werden (02/2012) insgesamt 459 Kinder im Alter von 0 bis ins Grundschulalter und 259 Grundschulkinder im Hort betreut. Die Gesamtkapazität laut Betriebsgenehmigungen beträgt 750 Kinder; durch Ausnahmegenehmigungen für die KITA`s in Blumberg und Lindenberg wurde diese auf 826 Kinder erhöht.

Probleme bei der wohnortnahen Bereitstellung von Betreuungsplätzen für Krippenkinder bestehen in Blumberg durch den hohen Anteil zu betreuender Hortkinder.
Die räumliche Betreuungssituation in Lindenberg wird sich mit dem Neubau der KITA auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Ahrensfelder Straße“ deutlich verbessern.

Insgesamt sind in der Gemeinde Ahrensfelde **ca. 10,3 ha** der dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf im Bestand vorhanden.

7 Eigendaten Gemeinde Ahrensfelde, 02/2012

1.5.2. Planung Gemeinbedarfseinrichtungen

Schulen, KITA, sonstige Kinder- und Jugendeinrichtungen

Unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und weiter zu erwartenden demografischen Entwicklung, insbesondere des sinkenden Anteils der Wohnbevölkerung im Alter unter 15 Jahre von 10,2% im Jahr 2008 auf 9,1% im Jahr 2020 bzw. 6,2% im Jahr 2030, ist es ein vordringliches Entwicklungsziel, den Bestand des Schulstandortes und der Kinder- und Jugendeinrichtungen in ihrem Bestand zu sichern.
Mit der Durchsetzung des Rechtsanspruches auf einen Betreuungsplatz wird die Bedarfsabdeckung für Krippen- und Vorschulkinder bis 2020 wahrscheinlich nur mit Verlängerungen von Ausnahmegenehmigungen (Reduzierung des Platzanspruchs von 3,5 m²/K) möglich sein. Mit den nachfolgenden geburtenschwachen Jahrgängen wird sich diese Situation entspannen. Dies trifft auch auf die Situation der Grundschule zu.

Zur Stärkung „weicher" Standortfaktoren und um ihrem Titel als „Familienfreundliche Gemeinde" auch künftig gerecht werden zu können, stellt der Flächennutzungsplan im Ortsteil Ahrensfelde nördlich des Sportplatzes südlich der Fichtestraße eine geplante Gemeinbedarfsfläche mit einer Größe von **ca. 2,4 ha** dar. Diese Fläche soll der Erweiterung der Angebote für soziale und Betreuungseinrichtungen sowie ergänzender sportlicher Einrichtungen dienen.

Da die Gemeinde nicht Schulträger für weiterführende Schulen ist, ist deren Errichtung vom Schulentwicklungskonzept des Landkreises Barnim (keine aktuelle Entwicklungsabsicht) bzw. der Initiative freier Träger abhängig.
Die Gemeinde hat (Beschlusslage 10/2013) dem Antrag eines privaten Schulträgers auf Errichtung einer weiterführenden Schule (Gymnasium) am Standort Blumberg (Schlossstraße) zugestimmt.

Sozial- und Betreuungseinrichtungen für Senioren

Da parallel zur Verringerung des Kinder- und Jugendanteils in der Bevölkerung der Anteil der Senioren ab 65 Jahre im Planungszeitraum überproportional ansteigen wird, sind bei der baulichen Planung und Ausgestaltung aller Einrichtungen des Gemeinbedarfs die Bedürfnisse und besonderen Anforderungen dieser Altersgruppe zu berücksichtigen.
Seniorengerechte Wohnanlagen und Betreuungs- bzw. Pflegeeinrichtungen sind in die Siedlungsgebiete so zu integrieren, dass eine gute Erreichbarkeit gesichert ist und einer „Ghetto-Bildung" infolge einseitiger Konzentration gleichartiger Anlagen vermieden wird.

Verwaltung

Die Einrichtungen der Gemeindeverwaltung sind im Rathaus an der Lindenberger Straße im Ortsteil Ahrensfelde konzentriert. Da Ahrensfelde über die Eigenversorgung hinaus keine zentralen Verwaltungsfunktionen für ein weiteres Einzugsgebiet ausübt, lässt sich hier kein zusätzlicher Flächenbedarf begründen.

Feuerwehr

Die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehren an ihren angestammten Standorten in zentraler Lage der Ortsteile sind in den letzten Jahren saniert, baulich und technisch erneuert worden. Ein weiterer Flächenbedarf im Planungszeitraum ist vorerst nicht erkennbar.

Kirchen

Die denkmalgeschützten Kirchengebäude in den historischen Dorfkernen sind in ihrem Bestand gesichert.
Ein Erweiterungs- bzw. Planungsbedarf bezüglich neuer Gemeinbedarfsflächen ist nicht erkennbar.

Bauflächenentwicklung – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt 873,9 ha Bauflächen dar. Damit erhöht sich die Bruttobaulandfläche insgesamt gegenüber dem Bestand um ca. 10%.
Ca. 25% des Zuwachses an Bauflächen werden aus Reserven in Bebauungsplänen gedeckt; ca. 33% sind Planungen auf Konversionsflächen oder auf umgewidmeten Bauflächen**.**
Der Anteil der Bauflächen an der Gesamtfläche der Gemeinde Ahrensfelde erhöht sich dadurch leicht von knapp 13,8% auf 15%.
Insgesamt 29,9 ha aus Bauflächenausweisungen der (Teil-) Flächennutzungspläne der Ortsteile sind zugunsten von Freiflächen nicht mehr als Bauflächen ausgewiesen.

Die Gemeinde Ahrensfelde richtet die Entwicklung der Bauflächen zunehmend auf die qualitative Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wohnfolgeeinrichtungen aus, um so ihrem Image als „attraktiver Wohnort“ und „kinderfreundliche Gemeinde“ in einem intakten Landschaftsraum auch künftig gerecht werden zu können.

2. Technische Infrastruktur

2.1. Verkehrsflächen

In der Planzeichnung dargestellt sind Bundesautobahnen, Landesstraßen und örtliche Hauptverkehrsstraßen als Ortsteilverbindungsstraßen sowie Anlagen des schienengebundenen Verkehrs.

2.1.1. Flächen für den überörtlichen Verkehr und Ortsteilverbindungsstraßen

Bundesautobahnen (BAB)

Die Gemeinde Ahrensfelde wird von der BAB 10 (Berliner Ring) durchquert. Von Süden kommend verläuft der Berliner Ring durch die Feldfluren westlich von Trappenfelde, unterquert die B 158 an der AST Berlin-Hohenschönhausen zwischen Dorflage Blumberg und Rehhahn, durchquert weiter westlich die Gemeinde Panketal (hier liegt das z.Zt. im Ausbau befindliche Dreieck Schwanebeck der A10/A11) und durchquert dann von der B 2 / AST Berlin-Weißensee aus die Gemarkung Lindenberg in westlicher Richtung.
Vom Ausbau der BAB ist die Gemeinde Ahrensfelde dadurch betroffen, dass im Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens neben der Verbreiterung der Autobahn eine Veränderung der Anschlussstelle an der B 2 stattfand.

Hinweis: Die TK 10 des Landesvermessungsamtes Brandenburg als verbindliche Planungsgrundlage weist noch den alten Bestand der Verkehrsflächen aus; die nachrichtlich übernommenen Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens überzeichnen den alten Bestand; eine direkte Korrektur der TK 10 ist aus urheberrechtlichen Gründen nicht möglich!

Bundesfernstraßen

Die Bundesstraße B 2 durchquert die Gemeinde in der Gemarkung Lindenberg aus Berlin kommend zwischen der Dorflage Lindenberg und dem Gewerbegebiet bis zur AST an der BAB 10. Nördlich dieser AST, in der Gemarkung Schwanebeck der Gemeinde Panketal, wird die B 2 zur Landesstraße L 200.

Die Bundesstraße B 158 verläuft aus Berlin-Marzahn (Märkische Allee) kommend über die Dorfstraße Ahrensfelde, dann weiter bis zur AST Berlin-Hohenschönhausen in der Gemarkung Blumberg, tangiert die Dorflage Blumberg südöstlich des Bahnhofs, verläuft weiter zwischen Lenne-Park (Schlosspark) und Schlossparksiedlung und verlässt die Gemeinde Ahrensfelde östlich in Richtung Werneuchen und Bad Freienwalde.
Insbesondere der Verlauf der B 158 über die Dorfstraße von Ahrensfelde bringt seit Jahrzehnten und in immer noch zunehmendem Maße besondere Immissionsbelastungen für die Anwohner mit sich. Zur Zeit wird ein Planfeststellungsverfahren zur Neutrassierung/Umfahrung des Ortskerns von Ahrensfelde durchgeführt. Ein Einvernehmen zwischen der Gemeinde Ahrensfelde und den Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) Brandenburg als Anhörungsbehörde konnte bezüglich der konkreten Trassierung und der Anschlüsse an das vorhandene Verkehrsnetz bislang **nicht** erreicht werden.
Ausgehend vom Planungsstand ist in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes daher lediglich eine Variante der Linienführung der B 158 neu **vorbehaltlich** der weiteren Ergebnisse des Planfeststellungsverfahrens dargestellt.

Landesfernstraßen

Landesstraßen im Gemeindegebiet sind die
- L 31,
  beginnend an der B 158 südlich des Bahnüberganges in Blumberg in nördlicher Richtung Elisenau durchquerend nach Bernau führend;
- L 311,
  von der Landberger Chaussee an der Berliner Stadtgrenze kommend, die Dorflage von Eiche durchquerend, bis zur Mehrower Straße in der Gemarkung Ahrensfelde;
- L 312,
  von der B 158 direkt nördlich der AST BAB 10 Hohenschönhausen (Blumberg) die Gutssiedlung in nordwestlicher Richtung durchquerend;
- L 339,
  von Höhnow kommend, die Dorflage von Mehrow durchquerend, bis zur B 158 nördlich der Dorflage von Ahrensfelde.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der L 311 und der damit verbundenen Immissionsbelastung der Anwohner im Dorfkern von Eiche ist in der Planzeichnung eine Umgehungsstraße für den Dorfkern dargestellt. Diese umfährt die historische Dorfmitte im Osten parallel zum Friedhofsweg und mündet in Höhe des Mehrower Weges wieder in die Ahrensfelder Chaussee. Diese Umfahrung ist ausdrücklich zur Entlastung des Dorfkerns gedacht und nicht als Neutrassierung einer Landesstraße.
Die Ortsumfahrung Eiche befindet sich z.Z. im Planfeststellungsverfahren. Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen Planungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich im FNP übernommen werden. Hierzu gehören insbesondere die nach § 38 BauGB privilegierten Fachplanungen (bauliche Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung auf Grundlage von Planfeststellungsverfahren). Dies betrifft auch auf hinreichend konkretisierte Planungen zu, die vorliegen, wenn ein Beteiligungsverfahren eingeleitet ist. Gemäß § 35 Abs. 4 BbgStrG ist die bestimmte Planung und Linienführung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Gemeindestraßen

Die Gemeindestraßen entsprechend des Straßenverzeichnisses sind nach ihrer Bedeutung für die Verkehrserschließung innerhalb des Gemeindegebietes durch die Straßenausbaubeitragssatzung der Gemeinde klassifiziert.
Danach erfüllen Gemeindestraßen die Funktion als

1. Hauptverkehrs- / Hauptsammelstraßen, insbesondere zur Verbindung der Ortsteile und sonstigen bewohnten Siedlungsteile untereinander;
2. Sammelstraßen, innerhalb der Siedlungsgebiete;
3. Anliegerstraßen/-wege.

Nach dem Ausbau der Lindenberger/Ahrensfelder Straße und der Birkholzer Allee hat der Umfahrungsverkehr zur B 2 aus Richtung Wartenberg und der Verbindungsverkehr zwischen B 158 und B 2 weiter erheblich zugenommen. Besonders belastet ist dabei der Kreuzungsbereich Ahrensfelder Str./Karl-Marx-Str./Thomas-Müntzer-Straße. Die Situation wird dadurch verschärft, dass sich in unmittelbarer Nähe die KITA und das zukünftige Ortsteilzentrum befinden.

Zur Entlastung des genannten Knotenpunktes und des historischen Dorfkerns ist östlich der Dorflage Lindenberg eine Ortsentlastungsstraße dargestellt, die die Ahrensfelder Straße über die Thomas-Müntzer-Straße mit der B 2 verknüpft.

Weitere Neuerrichtungen bzw. Neutrassierungen von Gemeindestraßen sind nur in Verbindung und auf der Grundlage von Bebauungsplänen zur Erschließung geplanter Bauflächen vorgesehen.
Zur Verbesserung des Ausbaustandards und damit des Wohnumfeldes in allen Siedlungsbereichen werden entsprechend der Straßenausbauplanung der Gemeinde sukzessive Straßenbaumaßnahmen an Anliegerstraßen durchgeführt.

2.1.2. Flächen für ruhenden Verkehr

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde regelt die Herstellung und Unterhaltung privater Stellplätze in den Siedlungsgebieten. Grundsätzlich sind die nach der konkreten Nutzung erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Öffentliche Stellplätze stehen in Abhängigkeit vom Querschnitt und Ausbauzustand der jeweiligen Straßen straßenbegleitend im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung.
Bei der Errichtung bzw. Nachnutzung von Einrichtungen mit bedeutendem Besucherverkehr sind ausreichend große Stellplatzanlagen vorzuhalten.

2.1.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für die Gemeinde Ahrensfelde, die am Rand der Metropole Berlin ein hohes Aufkommen an Arbeitspendlern nach Berlin aufweist, ist ein leistungsfähiger ÖPNV von besonders großer Bedeutung.

Die Ortsteile Ahrensfelde und Blumberg besitzen durch ihre Lage an der Wriezener Eisenbahnstrecke, die von der Regionalbahnlinie OE 25 bedient wird, und den Bahnhöfen bzw. Haltepunkten Blumberg-Bahnhof, Ahrensfelde-Nord und Ahrensfelde-Friedhof sowie der unmittelbaren Nähe zum S-Bahnhof Ahrensfelde eine gute Anbindung an das S-Bahn-Netz von Berlin und über dieses an das weitere Fern- und Regionalbahnnetz.
Zur weiteren Verbesserung des schienengebundenen Verkehrs ist ein weiterer Haltepunkt im Bereich des Gewerbegebietes Blumberg im Jahr 2013 in Betrieb genommen worden.

Die Siedlungsgebiete Eiche-Süd sind durch ihre Lage direkt an der Berliner Stadtgrenze gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz Berlins angebunden.
Da die Ortsteile Eiche, Lindenberg und Mehrow keine direkte Anbindung zum schienengebundenen Verkehr besitzen, übernehmen Busse die Zubringerfunktion zu den genannten Bahnhöfen und Haltepunkten.
Auch die weitere Vernetzung des öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über Buslinien sowohl der Barnimer Busgesellschaft als auch der BVG (im südlichen an Berlin angrenzenden Gemeindeteil).
Da sich die Taktzeiten der Buslinien in hohem Maße an den Erfordernissen des Schul- und Berufsverkehrs orientieren, bestehen in den Zeiten dazwischen Versorgungslücken, insbesondere für die Wohnsiedlungen außerhalb der zentralen Ortslagen, die zu einem erhöhten Aufkommen des Individualverkehrs führen und insbesondere für Senioren und mobilitätseingeschränkte Bürger problematisch sind.

Das Erfordernis zu einem flächenrelevanten Ausbau des gemeindlichen Straßennetzes ergibt sich daraus nicht.

2.1.4. Rad-, Wander- und Reitwege

Aufgrund der flächenhaften Ausdehnung der Siedlungsgebiete kommt dem Radverkehr als „Binnenverkehr“ innerhalb der Gemeinde besondere Bedeutung zu. Mit dem Bau von Radwegen bzw. kombinierten Geh- und Radwegen in Verbindung mit dem Ausbau sowohl des überörtlichen als auch des örtlichen Straßennetzes wird einerseits eine höhere Verkehrssicherheit erreicht, andererseits - durch höhere Akzeptanz in der Bevölkerung – der motorisierte Individualverkehr reduziert.

Aufgrund ihrer Lage im Regionalpark Barnimer Feldmark kommt dem Ausbau eines „autofreien“ Wegenetzes auch unter touristischen Gesichtspunkten große Bedeutung zu. Der Landkreis Barnim hat zur Förderung der touristischen Entwicklung im „Reisegebiet Barnimer Land“ eine Vier-Wege-Netz-Konzeption erstellen lassen, die aufeinander abgestimmte Konzepte und Angebote für das Radfahren, das Wandern, das Reiten und das Wasserwandern enthält.
Gefördert vom Landkreis Barnim, der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen wurde vom Regionalpark Barnimer Feldmark e.V. ein Radwegekonzept für die Barnimer Feldmark erarbeitet und im November 2011 vorgelegt. Schwerpunkte dieses Konzeptes sind eine Bewertung des vorhandenen Wegenetzes sowie Vorschläge für den weiteren Ausbau und Vernetzung. Darüber hinaus werden Vorschläge für die thematische Ausgestaltung der Radtouren zur touristischen Erschließung der naturräumlichen Besonderheiten, baulicher und sonstiger Sehenswürdigkeiten und Veranstaltungen gemacht.
Die Vorschläge zum Ausbau des Wegenetzes beziehen sich sowohl auf straßenbegleitende als auch nicht straßenbegleitende Wegeführungen. Das Prinzip dabei ist, möglichst wenig neue Eingriffe in den Landschaftsraum vorzunehmen, also möglichst Rad-, Wander- und Reitwege zu kombinieren und vorhandene Wege zu nutzen und zu ertüchtigen.

Aufgrund der kleinteiligen Maßstäblichkeit der Planzeichnung des FNP ist auf eine Darstellung des Rad-, Wander- und Reitwegenetzes verzichtet worden. Eine Darstellung hätte die Lesbarkeit der Hauptinhalte der Flächennutzung beeinträchtigt.

2.2. Flächen für die Wasserver- und Abwasserentsorgung

In der Planzeichnung dargestellt sind die Brunnenanlage in Elisenau, und das Betriebsgelände der Berliner Wasserversorgungs- und Abwasserbehandlungsbetriebe (mit leistungsfähigem Pumpwerk) in Klarahöh.

Verantwortlich für die Wasserver- und Abwasserentsorgung für die Ortsteile Ahrensfelde, Blumberg, Lindenberg und Eiche ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Ahrensfelde/Eiche, dem neben der Gemeinde Ahrensfelde die Berliner Wasserbetriebe angehören. Der Ortsteil Mehrow wird über den Wasser- und Abwasserzweckverband Strausberg/Erkner versorgt.
Im Gemeindegebiet von Ahrensfelde selbst existieren keine öffentlichen Wasserwerke. Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus Wasserwerken außerhalb der Gemeinde Ahrensfelde (innerhalb der Zweckverbände). Gleiches trifft für die Abwasserentsorgung zu.

Festgesetzte Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung sind im Gemeindegebiet nicht ausgewiesen.

Ein Erfordernis für flächenrelevante Darstellung von neuen Betriebsflächen bzw. technischen Anlagen sind aus den Versorgungskonzepten der o.g WAZ nicht bekannt.

2.3. Energieversorgung

<u>Elektroenergie</u>
Das Elektroenergieversorgungsnetz ist in den letzten Jahren sukzessive modernisiert und zur Versorgung neuer Wohngebiete erweitert worden. Die Versorgungssicherheit ist auch unter Berücksichtigung der geplanten Bauflächen- und Nutzungsentwicklung langfristig gesichert.
Obwohl in den letzten 10 Jahren Freileitungen teilweise durch Erdkabel ersetzt wurden, verlaufen diverse Freileitungen mit unterschiedlichen installierten Leistungen durch das Gemeindegebiet.
So durchqueren in Ost-West-Richtung die 380-kV-Freileitung Lubmin-Neuenhagen/ Malchow und die 220-kV-Leitung Neuenhagen-Hennigsdorf/Wustermark das Gemeindegebiet in der Gemarkung Blumberg nördlich der BAB 10.
Weitere Konzentrationen von Freileitungen liegen nördlich von Eiche-Süd, im Bereich Klarahöh und westlich der Dorflage Lindenberg. Die Aufzählung ist nicht abschließend.
Die Freileitungsbereiche werden seitlich begrenzt durch beidseitigen Abstand zur Trassenachse, der bei einer installierten Leistung von 380 kV 50 m und bei einer installierten Leistung >110 kV 30 m beträgt. In diesen Bereichen wird regelmäßig der Neuerrichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht zugestimmt. Dies gilt insbesondere für Wohnungen, Schulen, KITAs und Spielplätze.

Das Gasturbinenheizkraftwerk (GTKW), das als Havariekraftwerk zur Absicherung der Spitzenbelastung der Elektroenergieversorgung dient, befindet sich im Ortsteil Ahrensfelde innerhalb des Gewerbegebietes nördlich der Lindenberger Straße.

Gasversorgungsnetz
Ähnlich des Stromnetzes verlaufen ebenfalls diverse Ferngasleitungen durch das Gemeindegebiet, diese sind jedoch erdverlegt. Eine besondere Konzentration ist auch für die Ferngasleitungen in der Gemarkung Blumberg zwischen BAB 10 und Dorflage bzw. Gut Blumberg festzustellen. Diese Leitungen verlaufen von bzw. zu Gasreglerstation an der Birkholzer Straße nördlich des Guts Blumberg. Die Gasreglerstation ist in der Planzeichnung flächenhaft dargestellt.
Bei der Ausweisung bzw. Neudarstellung von Bauflächen in der Planzeichnung sind notwendige Abstände entsprechend der Anforderungen und technischen Normen für Leitungen und Energieversorgungsanlagen beachtet worden.

Eine nachrichtliche Übernahme/Ergänzung der Darstellung der Anlagen ist im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (hier – Versorgungsträger) erfolgt.

2.4. Alternative Energiegewinnung

Die Energiegewinnung aus alternativen regenerierbaren Energiequellen wie Wasser, Sonne, Luft gewinnt unter umwelt- und energiepolitischen Aspekten zunehmend an Bedeutung. Eine immissionsarme Energiegewinnung an geeigneten Standorten ist als Beitrag zur Energiewende unabdingbar.

2.4.1 Solarenergie

Im Kapitel 1.4.2. ist der ca. 70 ha große Solarpark im Ortsteil Eiche bereits beschrieben worden.

2.4.2 Windenergie

Die Landesplanungsabteilung hatte bereits in ihrer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Planstand 03/2012) bezüglich der Energiegewinnung / Windnutzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt einen Widerspruch zu den verbindlichen Zielen des Regionalplanes , sachlicher Teilplan „ Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ der Region Uckermark-Barnim RegPl-WR festgestellt. Gleichzeitig wurde auf die Fortschreibung des Regionalplanes, Entwurf RegPl-WR-2011, hingewiesen.
Eine gleichlautende Stellungnahme erfolgte durch die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
Da die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB verpflichtet ist, ihre kommunale Bauleitplanung an die Ziele der Raumordung anzupassen, werden die Darstellungen des sachlichen Teilregionalplanes „Windnutzung, …“ 2004 nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.
Die alternative Möglichkeit, gemäß § 5 Abs. 1, Satz 2 BauGB „Flächen oder sonstige Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan auszunehmen ...“ , ist zur Erreichung der kommunalen Planungsziele ungeeignet.
Ohne eine Darstellung/Konzentration auf Windeignungsgebiete ist eine wirksame Steuerung der Errichtung von Windenergieanlagen nicht durchführbar.

Im Rahmen des weiteren FNP-Aufstellungsverfahrens bzw. nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes für Ahrensfelde kann es somit noch zu Änderungen der Ziele der Raumordnung bzw. Regionalplanung im Bereich der Windenergienutzung kommen. Diese wären dann nachrichtlich in den FNP einzuarbeiten.

Bezüglich des im Entwurf RegPl-WR-2011 ausgewiesenen Windeignungsgebietes Blumberg, das große Teile der offenen Feldfluren südöstlich der Dorflage und des Lenne-Parkes in Blumberg einnehmen soll, besteht seitens der Gemeinde Ahrensfelde kein Einvernehmen zur Flächendarstellung. Die Einwendungen der Gemeinde sind im Beteiligungsverfahren zur Aufstellung des RegPl-WR-2011 bisher nicht ausreichend berücksichtigt worden. Die Einwendungen beziehen sich insbesondere auf nicht ausreichende Schutzabstände zu „Wohnnutzungen und Wohn- und Mischgebieten“ im Bereich der Landsberger Straße und nicht ausreichende Berücksichtigung „Tierökologischer Belange“ aus artenschutzfachlich begründeten Schutzbereichen, insbesondere zu Kranichpopulationen.
Gemäß des Abwägungsstandes vom Oktober 2012 zum Regionalplan, Entwurf RegPl-WR-2011, würden die Windeignungsgebiete WEG Birkholz und WEG Lindenberg entfallen.

Die Fläche des WEG Blumberg würde sich von 344 ha (2011) auf 212 ha (2012) verringern. Die Schutzzonen von Windenergieanlagen zu Wohnnutzungen im Außenbereich („Gehöfte“) würden sich von 800 m auf 1000 m erhöhen.

3. Freiflächen

3.1. Grünflächen – sonstige Freiflächen

Grünflächen sind zu unterteilen in öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen sind nach der Art ihrer Nutzung in der Planzeichnung mit den entsprechenden Symbolen dargestellt als

- Spielplatzflächen
- Sportflächen
- Parkanlagen
- Friedhöfe .

Tabelle: Grünflächen – Bedarfsermittlung
(Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach Borchert)

Grünfläche/Zweckbestimmung	Bestand / ha	Bedarf / ha
Spielplatzflächen (2 m²/EW)	2	2,6
Sportflächen (ungedeckt) (6 m²/EW, mind. 2,0 ha)	9,3	7,8
Friedhofsflächen (4,5 m²/EW)	31	5,85
Parkanlagen/Dorfanger (10 m²/EW)	45	13

Private Grünflächen sind
- private Hausgärten und sonstige Gartenflächen
- Kleingartenanlagen
- sonstige Grün- und Freiflächen im freien Landschaftsraum.

Während Gärten einer ausschließlich privat bestimmten Nutzung unterliegen, besteht für sonstige Grünflächen im Landschaftsraum eine Betretungsbefugnis für die Allgemeinheit, sofern dem nicht Regelungen nach anderen gesetzlichen Bestimmungen entgegenstehen.
Eingefügte Signaturen konkretisieren öffentliche oder private Grün- und Freiflächen nach sonstiger Zweckbestimmung z.B. aus Gründen des Natur- und Gewässerschutzes, der Landschaftspflege etc.. Grünflächen ohne Zweckbestimmung durch Symbol oder Signatur sind öffentliche oder private Freiflächen als Schutz und Abstandsflächen, zur Sicherung von Freiraumverbindungen und Biotopvernetzungen etc..
Durch die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen in Folge des Ausbaus der Autobahn BAB 10 (Berliner Ring) hat sich der Umfang der erfassten Grünflächen im Bestand um ca. 28,1 ha gegenüber der Ersterfassung (Vorentwurf FNP) erhöht. Dies betrifft insbesondere frühere Landwirtschaftsflächen im Ortsteil Blumberg.
Durch weitere geplante Maßnahmen zur Ergänzung von Biotopverbindungen, zur Extensivierung bisher intensiv genutzter Landwirtschaftsflächen und zur Bereitstellung von Retentionsflächen zur Regulierung der Oberflächenentwässerung sind weitere Grünflächen im Landschaftsraum als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt worden. In der Planung erhöht sich der Umfang der Grünflächen daher gegenüber dem Vorentwurf zum FNP um ca. 43,2 ha. Näheres stellt der Landschaftsplan dar.

3.1.1. Sportflächen und Spielplätze – Planung

<u>Sportplätze</u>

In den Ortsteilen Ahrensfelde, Lindenberg und Blumberg sind Sportplatzflächen mit einer Gesamtgröße von insgesamt 9,3 ha vorhanden. Damit ist rein rechnerisch eine Bedarfsabdeckung für 13.000 Einwohner der Gemeinde erreicht. Die dargestellte Sportfläche in Ahrensfelde beinhaltet eine Erweiterung um **ca. 1 ha**.
Der frühere Bolzplatz in Eiche wird nicht mehr genutzt; im Ortsteil Mehrow ist ebenfalls keine Sportplatzfläche dargestellt. Vereinssport findet auf den o.g. Sportplätzen statt.
Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung der vorhandenen Sportplatzflächen und deren funktionelle Ergänzung und Kombination mit Spielplatzflächen und sonstigen Flächen für den Gemeinbedarf.

<u>Spiel- und Bolzplätze</u>

Größere öffentliche Spielplätze sind in den Ortsteilen Eiche und Mehrow in Ergänzung der Ortsteilzentren angelegt worden. Im Ortsteil Ahrensfelde wird zur Zeit eine Planung für einen öffentlichen Spielplatz an der Dorfstraße durchgeführt. Mit dessen Realisierung wird sich die Gesamtspielplatzfläche um **ca. 0,5 ha** auf 2,5 ha erhöhen.

Mit der Fertigstellung des geplanten Spielplatzes an der Dorfstraße in Ahrensfelde wird mit einer dargestellten Gesamtspielplatzfläche **von 2,5 ha** annähernd eine rechnerische Bedarfsabdeckung erreicht.
Der Schwerpunkt der gemeindlichen Planung liegt auf der Qualifizierung und der dauerhaften Pflege und Unterhaltung der vorhandenen Spielanlagen. Weitere Spielplätze und öffentliche Parkanlagen, die in (Teil-) FNP in Siedlungsrandbereichen dargestellt waren, sind nicht mehr geplant. Aufgrund des hohen Anteils an Einfamilienhäusern mit privaten Gärten in den Siedlungsgebieten und des immer noch ländlich geprägten Charakters der Gemeinde besteht ein großes Angebot an „natürlichem Spielraum“ in der freien Landschaft.

3.1.2. Friedhöfe

Friedhöfe sind in allen Ortsteilen vorhanden; sie umfassen eine Gesamtfläche von ca. **31 ha**, so dass langfristig eine Bedarfsdeckung über den Eigenbedarf hinaus gesichert ist.
Der Ahrensfelder Ostfriedhof mit ca. 27 ha Fläche (einschließlich Vorhaltefläche) besitzt über seine originäre Zweckbestimmung hinaus einen parkähnlichen Charakter und damit einen hohen Erholungswert.

3.1.3. Parkanlagen, Angerbereiche

Mit rund **45 ha** Parkanlagen und öffentlicher Freiflächen in Angerbereichen der Dorfkerne besitzt die Gemeinde Ahrensfelde rechnerisch eine überdurchschnittlich gute Ausstattung mit öffentlichen Parkanlagen.
Eine herausragende Stellung nimmt dabei der nach Plänen des Landschaftsarchitekten Peter Joseph Lenne` umgestaltete und heute als Denkmal des Garten- und Landschaftsbaus geschützte Schlosspark (Lenne`-Park) in Blumberg mit einer Größe von ca. 42 ha ein. Er ist nicht nur bedeutendes Naturdenkmal, der Park ist Erholungsort und touristischer Anziehungspunkt für alle Bewohner und Besucher der Barnimer Feldmark. Die ständige Pflege und Unterhaltung des Parkes erfordert von der Gemeinde und vielen ehrenamtlichen Helfern ein hohes Maß an Aufwand und Hingabe.

Der Regionalpark Barnimer Feldmark ist zwar kein Park im Sinne einer öffentlichen Zweckbestimmung oder landschaftlichen Schutzkategorie, gleichwohl erzeugt seine naturräumliche Ausstattung ein hohes Maß an Identifikation und Erholungswert.

Neudarstellungen öffentlicher Parkanlagen sind nicht geplant.

3.1.4. Kleingartenanlagen

Im Gemeindegebiet von Ahrensfelde sind 4 Dauerkleingartenanlagen mit einer Gesamtgröße von **ca. 28,5 ha** im Bestand vorhanden.

Die größten Kleingartenanlagen befinden sich westlich der Dorflage Eiche in der Wuhleniederung und nehmen Flächen von ca. 9,6 ha bzw. 14,3 ha ein.

Diese Ende der 1980er Jahre entstandenen Anlagen liegen direkt östlich gegenüber der Ahrensfelder Berge (zu Berlin-Marzahn) und prägen das Erscheinungsbild der Wuhleniederung im direkten Anschluss an das Berliner Stadtgebiet. Entsprechend hoch ist ihr Erholungswert für die meist aus Berlin kommenden Nutzer der Kleingärten.

Weitere Kleingartenanlagen befinden sich im Ortsteil Mehrow – an der Höhnower Straße mit einer Größe von ca. 3 ha und südlich des Dorfkerns mit einer Größe von ca. 1,6 ha.

Alle Kleingartenanlagen sollen in ihrem Bestand gesichert werden.
Die Inanspruchnahme weiterer Flächen für neue Kleingartenanlagen ist nicht geplant.

3.2. Flächen für Landwirtschaft und Forsten

Durch die Realisierung und weitere Planung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hat sich der Umfang der Landwirtschaftsflächen in Bestand und Planung verringert. Neben einem erhöhten Grünflächenanteil (siehe 3.1.) ist im Entwurf eine gegenüber dem Vorentwurf zum FNP um 47,8 ha größere Forstfläche dargestellt.
Einzelheiten sind im Umweltbericht bzw. Landschaftsplan beschrieben.

3.2.1. Flächen für Landwirtschaft

Im Gemeindegebiet von Ahrensfelde werden ca. **64,2%** der Gemarkungsflächen, das sind ca. **3.706,5 ha** landwirtschaftlich genutzt bzw. stehen landwirtschaftlicher Nutzung zur Verfügung .
Die durchschnittlichen Ackerwertzahlen liegen je nach Gemarkung zwischen 34 und 38 und damit leicht höher als im Durchschnitt des Landes Brandenburg (im Mittel 32).
Die natürliche Nutzungseignung der landwirtschaftlichen Nutzfläche, also der Fläche, die von landwirtschaftlichen Betrieben genutzt wird, sowie der nicht genutzten, aber landwirtschaftlich nutzbaren Fläche, ist abhängig von den natürlichen Standortfaktoren Boden, Relief und Klima. Aus der Bewertung der Standortfaktoren ergibt sich die natürliche Standorteignung im Hinblick auf die landbauliche Nutzung. Eine entsprechende Bewertung der Nutzungseignung wurde im Rahmen der „Agrarstrukturellen Vorplanung für das Amt Ahrensfelde/Blumberg“ (1994) vorgenommen.[8]
Obwohl bei der genaueren Bewertung der Bodenqualität keine Ackerfläche als „vorrangig geeignet“ jedoch mehr als 10% der Fläche als „schlecht geeignet“ eingestuft wurden, bietet die für das Berliner Umland relativ gute Bodenqualität auf dem Barnimplateau eine vergleichsweise günstige Basis für den Feldfruchtanbau.

Eine leistungsfähige Landwirtschaft ist für die Barnimer Feldmark unverzichtbar. Um Landwirtschaft tatsächlich wirtschaftlich betreiben zu können, sind neben der Erhöhung des Anteils an unter streng ökologischen Aspekten betriebener Landwirtschaft auch verbesserte Konzepte zur Verbindung von Landwirtschaft und touristischer Nutzung erforderlich. Eine gute Plattform dafür bietet der Verein Barnimer Feldmark e.V.

8 Vgl. : Gesellsch. f. Kommunalbetreuung GmbH, (Teil-) FNP

In einem intakten ländlichen Natur- und Siedlungsraum kommt der Landwirtschaft zunehmend die Funktion der Landschaftspflege zu.

Landwirtschaft und Siedlungstätigkeit stehen aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsansprüche in ständiger Konkurrenz zueinander. Durch eine anteilige Verringerung der in den (Teil-) Flächennutzungsplänen der Ortsteile dargestellten Ersteingriffsflächen zur Bereitstellung von Bauland erfolgte eine zugunsten von Freiflächen entlastende Darstellung von ca. 30,8 ha. Somit beträgt der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche durch die Darstellung von Bauflächen ca. 47,6 ha.
Die weitere Verringerung der Landwirtschaftsflächen gegenüber dem Vorentwurf zum FNP resultiert aus oben bereits angeführten Planungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten von Grün- und Forstflächen.
In der Planzeichnung dargestellt sind nunmehr **3.606 ha** Flächen für Landwirtschaft. Der Anteil an der Gemarkungsfläche der Gemeinde sinkt auf gesamt **62,5%.**

3.2.2. Flächen für Forstwirtschaft

Im Gemeindegebiet von Ahrensfelde sind **ca. 602 ha**, d.h. ca. **10,4%** der Gemarkungsflächen, Bestandsflächen Forsten.
Nach den Maßgaben des Brandenburger Waldgesetzes sind die Umwelt, der Naturhaushalt und die Naturgüter bei der Bewirtschaftung des Waldes zu erhalten und zu pflegen. Dabei sollen die natürliche Eigenart der Landschaft bewahrt werden und ausreichende Lebensräume für die einheimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

Eine Inanspruchnahme von Forstflächen zugunsten von Bauflächen soll nur kleinteilig zur Abrundung und Lückenschließung in Siedlungsrandbereichen und auf anthropogen vorgeprägten Flächen stattfinden. Trotz des Verlustes von Forstflächen durch direkte bauliche Inanspruchnahme erhöht sich der Umfang der Forstflächen im Entwurf des FNP um ca. 47,8 ha gegenüber dem Vorentwurf. Nunmehr sind in der Planzeichnung ca. **643,8 ha** Forstflächen dargestellt. Die Vergrößerung der Forstflächen infolge von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geht hauptsächlich zu Lasten landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Der Anteil der Forstflächen an der Gemarkungsfläche der Gemeinde steigt um ca. 0,7 % auf gesamt **11,1%.**

Freiflächen – Zusammenfassung:

Die Planzeichnung stellt insgesamt 4.795,1 ha Freiflächen einschließlich vorhandener Wasserflächen dar.
Durch bauliche Inanspruchnahme von 78,3 ha Freiflächen verringert sich deren Anteil an der Gesamtfläche der Gemeinde Ahrensfelde von 84,4% auf ca. 83,5%.

Der Umweltbericht trifft Aussagen zu den im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes.

4. Immissionsschutz

Mit den Darstellungen, Erläuterungen und nachrichtlichen Übernahmen wird im Wesentlichen der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, Regionalabteilung Ost, zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gefolgt.
„Entsprechend dem immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip sind gemäß § 50 BImSchG Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftigen Wohngebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet, dass Wohnnutzung und umgebungsbelastende gewerbliche Nutzung in der Regel nicht nebeneinander anzusiedeln sind. § 50 BImSchG begründet aber kein unbedingtes Abstandserfordernis, sondern fordert im Sinne des Optimierungsgebotes nur eine weitestgehende Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Immissionsschutz kann auch durch andere geeignete Maßnahmen als nur durch Abstand gewährleistet werden. Bei Neuplanungen von schutzwürdiger Wohnbebauung ist ein vorbeugender Schallschutz anzustreben.“

4.1. Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 BImSchG – Bestand

Nachrichtliche Übernahme

Nr.	Ortsteil	Lage/Standort	Anlagenart/Bezeichnung	Nr. in der 4. BImSchV
1	Ahrensfelde	Lindenberger Str. 32	Gasturbinenkraftwerk Gasturbine 1 bis 4 Dieselmotorenanlage Heizungsanlage Erdgasoptimierungsleitung	0101.1
2	Blumberg	Neuer Schwanebecker Weg 3 (Bundespolizeistandort)	Blockheizkraftwerk	01104BBB2
3	Blumberg	Flur 12, Flst. 6	WKA W Vestas V90 (V29660)	0106.2
4	Blumberg	Am Bahnhof 5-7	Wertstoffaufbereitungsanlage Lagerung	0811BBB2 08012B2
5	Blumberg	Flur 14, Flst. 3	WKA Enron Wind 1,5 sl	0106.2
6	Mehrow	Am Walde 4 (Trappenfelde)	Kompostierwerk (offene Miete)	0805.1
7	Mehrow	Mehrower Dorfstr. 1	Anlage zur Bodenaufbereitung mit Zwischenlager	0811BBB2
8	Lindenberg	Amboßweg 2	Pyrotechniklager	0935.2
9	Lindenberg	Flur 2, Flst. 62	WKA	0106.2
10	Lindenberg	Flur 2, Flst. 45/2	WKA	0106.2
11	Lindenberg	Flur 2, Flst. 72/	WKA	0106.2
12	Lindenberg	Flur 2, Flst. 64	WKA	0106.2
13	Lindenberg	Heinz G. Wilgen Park 1	Zinkspritzanlage Thermische Abreinigungsöfen	0309B2 1020.2

Bezüglich der Wertstoffaufbereitungsanlage mit Lager (Nr. 4), dem Kompostierwerk (Nr. 6) und der Anlage zur Bodenaufbereitung kam es in der Vergangenheit zu Beschwerden wegen Geruchs- und sonstiger Belästigungen.

4.2. Immissionsschutz in der Planung

Über die im Bestand vorhandenen Anlagen hinaus sind keine neuen Standorte für nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtige Anlagen im Flächennutzungsplan explizit dargestellt. Vorhandene bzw. geplante Gewerbegebiete mit verbindlicher Bauleitplanung sind als Standorte immissionsschutzrechtlich relevanter Anlagen nur insoweit geeignet, als sie in ihren Festsetzungen die Erfordernisse des Immissionsschutzes berücksichtigen.

Neu geplante Baugebiete mit schutzwürdiger Wohnnutzung weisen ausreichende Abstände zu den unter 4.1. aufgeführten Anlagen auf.

Konfliktlösung im Bestand:

Anlage Nr. 4, OT Blumberg, Wertstoffaufbereitungsanlage/Lager
- in Verbindung mit der Neuausweisung gewerblicher Baufläche soll die gesamte Baufläche B 14a+b am Bahnhof im Wege der Bebauungsplanung neu geordnet und verbindliche Festsetzungen über die Art der Nutzung und die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Anlagen getroffen werden.

Anlage Nr. 7, OT Mehrow, Anlage zur Bodenaufbereitung
- die Anlage ist aufgrund des hohen Konfliktpotenzials nicht als Baufläche dargestellt; das LUGV ordnet die Anlage in die Abstandsklasse V ein, die einen Mindestabstand zur Wohnnutzung von 300 m vorsieht; da sich innerhalb des 300m-Radius große Teile des Dorfkerns von Mehrow mit schützwürdigen Nutzungen im Bestand befinden, ist die Anlage nach Erlöschen der Betriebsgenehmigung zu schließen bzw. an einen Standort ohne entsprechendes Konfliktpotenzial zu verlagern.

Geplante Baugebiete mit schutzwürdiger Wohnnutzung im Immissionsbereich von Verkehrswegen:

Wohnbaufläche A1, Ortsteil Ahrensfelde
- mit dem geplanten Bau der Umgehungsstraße B 158 (neu) wird sich die Immissionsbelastung aus Verkehrslärm für die geplante Wohnbaufläche gravierend verringern;
- im Rahmen der Bebauungsplanung sind weitere Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

Gemischte Baufläche B4, Ortsteil Blumberg
- für die im Immissionsbereich der Regionalbahnstrecke liegende Baufläche wurde eine Fläche für Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Weitere geplante Bauflächen mit schutzwürdigen Nutzungen sind im Immissionsbereich der BAB 10 nicht dargestellt (Fläche B8 ist entfallen).

Sportanlagen und Spielplätze:

Sportplatz Ahrensfelde und Fläche A4 (Gemeinbedarf)
- unter Einhaltung der 18. BimSchV ist die Erweiterung bzw. die Einrichtung von Anlagen für sportliche Zwecke möglich.

Spielplätze sind als sozialadäquat zu betrachten und daher in Baugebieten mit Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich unproblematisch.

5. Flächenbilanz

Nr.	**Gesamtfläche** Gemarkung : 5.774 ha	ha Bestand	Differenz ha	ha Planung
1.	Wohnbauflächen	393,0*	(+) 42,9	435,9
2.	Gemischte Bauflächen	148,8	(+) 22,6	171,4
3.	Gewerbliche Bauflächen	100,00**	(+) 10,4	110,4
4.	Sondergebiete	143,5	0	143,5
	davon			
	Handel	*20,7*		
	Solarenergie	*70*		
	sonstige Sondergebiete	*52,8*		
5.	Flächen für den Gemeinbedarf	10,3	(+) 2,4	12,7
	Bauflächen ges.	**795,6**	**(+) 78,3**	**873,9**
6.	Verkehrsflächen davon	71,2	0	71,2
	Flächen für Straßenverkehr	*62,1*		
	Bahnanlagen	*9,1*		
7.	Flächen f. Versorgung TI	34,0	0	34,0
ges.	**Flächen f. Infrastrukturanlagen**	**105,2**	0	**105,2**
8.	Grünflächen	511,0	(-) 20,5	490,5
9.	Flächen für Landwirtschaft	3706,5	(-) 99,5	3606,0
10.	Flächen für Forsten	602,0	(+) 41,8	643,8
11.	Wasserflächen	54,8	0	54,8
ges.	**Freiflächen**	**4.873,4**	**(-) 78,3**	**4.795,1**
	Plangebiet gesamt :	5774		5774

* einschl. Reserven aus B-Plänen

** ohne BP „Ahrensfelde Gewerbegebiet“ (nicht realisiert)

D Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmalschutz

Aus Gründen der Lesbarkeit und Eindeutigkeit der Darstellung sind die Bodendenkmale in der Planzeichnung des Entwurfes des FNP lediglich mit Symbol - **BD** - *in weißem Kreis* dargestellt.
Da die Denkmalliste keine genauen Koordinaten der Lage und Ausdehnung der Bodendenkmale enthält, ist zum heutigen Zeitpunkt eine genaue Verortung nicht möglich. Bei Vorliegen der entsprechenden Daten erfolgt die Präzisierung in der Plankarte durch nachrichtliche Übernahme.

1) Bodendenkmale

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
Ahrensfelde	3	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit	40495
	3 4	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit	40496
	3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	40497
	3	Siedlung Urgeschichte	40499
	4	Siedlung Bronzezeit, Siedlung	40498
Blumberg	5	Eisenzeit	
	9	Siedlung Urgeschichte	40571
	12	Rast- und Werkplatz Mesolithikum	40555
	5	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	40558
	2	Siedlung slawisches Mittelalter	40559
	19 3 4	Schloss Neuzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit + deutsches Mittelalter	40560
	5	Siedlung Urgeschichte	40561
	6	Gräberfeld Bronzezeit	40562
	3	Siedlung Neolithikum, Einzelfund	40563
	16	Siedlung Urgeschichte	40564
	3	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund	40565
	5	Siedlung Urgeschichte	40566
	7,8	Befestigung Frühgeschichte	40567
	19	Befestigung Frühgeschicht	40568
	18	Siedlung Urgeschichte	40569
	19	Gräberfeld Bronzezeit	40570
	1 11	Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit	40572
	2 7 1	Einzelfund deutshes Mittelalter Siedlung römische Kaiserzeit Siedlung slawisches Mittelalter	40557

Bodendenkmale

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
Eiche	2	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Eisenzeit	40579
	1 2	Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Siedlung römische Kaiserzeit, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Eisenzeit	40580
	1	Siedlung slawisches Mittelalter	40581
	1 2	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit	40582
	2	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	40583
	1	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	40584
	1	Siedlung Ur- und Frühgeschichte	40585
	2	Siedlung Neolithikum	40586
	2	Siedlung Eisenzeit	40587
	2	Siedlung Bronzezeit	40588
	2,3	Siedlung Urgeschichte	40589
Lindenberg	3	Siedlung Bronzezeit	40636
	6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit	40638
	6	Siedlung römische Kaiserzeit	40639
	2,3	Siedlung Bronzezeit	40641
	4 5	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit, Siedlung Bronzezeit	40642
	6	Siedlung Urgeschichte	40640
Mehrow	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit	40649
	4	Gräberfeld Bronzezeit	40650
	1 2,3	Dorfkern deutsches Mittelalter, Siedlung Urgeschichte, Dorfkern Neuzeit	40651
	2	Siedlung Bronzezeit	40652
	6	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Steinzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit	40764
	5 6	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit	40765
	6	Siedlung Urgeschichte	40766
	5	Siedlung Urgeschichte	40767
	5	Siedlung Urgeschichte	40781

Die Einzeldenkmale sind in der Planzeichnung mit Symbol – Planzeichen – D – im Viereck / transparent dargestellt.
Bei einer Häufung von Einzelsignaturen, z.B. Kirche-Denkmal-Denkmal, können geringe räumliche Abweichungen von punktgenauen Standort des Denkmals nicht ausgeschlossen werden.

2)

Denkmale übriger Gattungen

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Ahrensfelde	B 158	Meilenstein (Rundsockelstein) bei km 50,54
	Dorfstraße	Kirche
	Lindenberger Straße/ Ulmenallee	Ehrenfriedhof für Gefallene der Roten Armee
	Ulmenallee 1	Ostkirche mit Kapelle, Verwaltungs- und Wohnhaus im Eingangsbereich sowie Brunnenanlage
Blumberg	Ahrensf. Chaussee 1	Chausseehaus mit Stallgebäude
	B 158	Ehrenfriedhof für Gefallene der Roten Armee, an der B 158, Ausfahrt zur A 10
	Birkholzer Straße 3	Stall und Scheune Gutshofs
	Kirchstraße 1, 2	Kirche u. Stallgebäude des Pfarrgehöfts
	Schloßstraße	Park
Eiche	Dorfstraße	Kirche
Lindenberg	B 2	Ehrenfriedhof für Gefallene der Roten Armee
	Wartenberger Straße	Kirche
Mehrow	Mehrower Dorfstraße	Kirche
	Mehrower Dorfstr. 11	Gutsverwalterhaus mit Hofpflasterung
	Mehrower Dorfstr. 20	Gutsarbeiterwohnhaus
	Krummenseer Weg 6	Wohnstallscheunenhaus mit Schmiede und Gartenland
	Krummenseer Weg 10	Wohnstallscheunenhaus mit Stellmacherei und Gartenland
	Krummenseer Weg 11	Wohnstallscheunenhaus mit Gartenland
	Krummenseer Weg 12	Bauernhaus mit Hof und Gartenland
	Krummenseer Weg 13	Bauernhaus mit Hof und Gartenland
	Trappenfelder Straße 6	Bauernhaus mit Hof und Gartenland
	Trappenfelder Straße 7	Bauernhaus mit Hof und Gartenland

Die Darstellung der Boden-, und Einzeldenkmale erfolgte auf der Grundlage der **Denkmalliste des Landkreises Barnim Stand: 31.12.2012**, die hier nachrichtlich als **Auszug** übernommen wurde.

2. Altlasten

In Flächennutzungsplänen sind die Flächen zu kennzeichnen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (auch Verdachtsflächen) und gleichzeitig für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind. In der Planzeichnung des Entwurfes des FNP Ahrensfelde sind darüber hinaus auch die Altlastverdachtsflächen im Freiraum dargestellt.
Die dargestellten Altlastverdachtsflächen sind dem Altlastenkataster des Landkreises Barnim entnommen. Gemäß Planzeichen Nr. 15.12. PlanzVO ist die Darstellung im FNP mit - Symbol zur Kennzeichnung der Lage ohne Flächendarstellung – erfolgt.

Auszug aus dem Altlastenkataster des LK Barnim

In	Ortsübliche Bezeichnung	Art der AA/AS u. SSBV
1	A 01/1 Deponie Kirschenallee Ahrensfelde Süd	Sanierte Altablagerung
2	A 01/2 Altablagerung Nord Kirschallee Ahrensfelde	Sanierte Altablagerung
3	A 08/1 Deponie Blumberg Birkholzer Straße	Sanierte Altablagerung
4	A 08/2 Altablagerung OT Elisenau Hubschrauberlandeplatz	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
5	A 08/3 Altablagerung OT Elisenau Pomona Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
6	A 08/4 Altablagerung am Schleusensee Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
7	A 08/5 Altablagerung Rehhahnsiedlung Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
8	A 08/6 Altablagerung Schloßparksiedlung Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
9	A 15/1 Deponie Mehrower Chaussee Eiche	Sanierte Altablagerung
10	A 15/2 Deponie Eiche-Dorf	Sanierte Altablagerung
11	A 15/4 Altablagerung Höllenpfuhl Eiche	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
12	A 34/1 Altablagerung Fa. Wilgen Lindenberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
13	A 34/2 Altablagerung Alte Flakstellung Lindenberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
14	A 41/1 Deponie (Sandgrube) Mehrow	Sanierte Altablagerung
15	A 34/3 Deponie Salzmanns Fichten Lindenberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
16	A 08/7 Altablagerung Vergrabungsstelle	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
17	S 01/1 Kraftfahrzeuginstandsetzung Berlin AG	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
18	S 01/2 Gasturbinenheizkraftwerk Berlin-Nord	Festgestellte Altlast-Altstandort
19	S 01/3 Metec Metalltechnik GmbH	Sanierter Altstandort
20	S 08/05 Kartoffellagerhaus Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
21	S 08/06 Milchviehhof Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
22	S 08/01 LPG-Tankstelle Blumberg	Sanierter Altstandort
23	S 08/02 Abstellplatz Fahrzeuge LPG Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
24	S 08/03 Werkstatt und Abstellplatz Tierproduktion Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
25	S 08/04 ehem. Tankstelle Gut Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
26	S 08/07 ehem. Tankstelle	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
27	S 08/08 Technikbereich Schlossgut Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
28	S 15/1 Schlammentwässerungsplätze Eiche	Sanierter Altstandort
29	S 41/3 Rinderanlage Mehrow	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
30	S 41/1 Frischei GmbH (ehem. KIM) Mehrow	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
31	S 41/2 Tankstelle Mehrow	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
32	S 41/4 Ehem. Geflügelfarm (Broilermast) Mehrow	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
33	S 34/02 Grundstück Koch Lindenberg	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
34	S 41/6 Dorfteichsanierung Mehrow	Altlastverdächtige Fläche-Altstandort
35	S 01/4 ehemalige Gärtnerei Ahrensfelde	Festgestellte Altlast-Altstandort
36	S 15/2 Tankstelle am Kaufpark Eiche	Festgestellte Altlast-Altstandort
37	S 34/03 ehemalige Tankstelle BAB 10, Ausfahrt Weißensee	Sanierter Altstandort
38	A 15/5 Altablagerung Fa. Jugos Eiche	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung
39	A 08/8 Fäkalienablassstelle Gut Blumberg	Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung

siehe Übersichtsplan – Altlasten gemäß Liste

Die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen ist ein fortdauernder Prozess, da weitere Altlastenverdachtsfälle nicht ausgeschlossen werden können. Die Erfassung einer Altlast erfolgt dann, wenn eine Bodenverunreinigung mit Gefahr für Mensch und Umwelt eindeutig nachgewiesen ist.
Eigentümer sowie Verfügungsberechtigte / Nutzer von Grundstücken sind gemäß § 31 Abs. 4 BbgAbfG verpflichtet, bekannt gewordene Altlasten oder Altlastverdachtsflächen unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen und eventuell geplante Maßnahmen mit dieser Behörde abzustimmen.

Anlage 1

„Geplante Bauflächen / Bauflächenentwicklung“

- Tabelle : S. 1 – 8
- Übersichtspläne :

  Teilplan 1: OT Ahrensfelde und OT Lindenberg
  Teilplan 2: OT Blumberg
  Teilplan 3: OT Eiche und OT Mehrow