

Anlage 3

**Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ahrensfelde**  
mit den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

---

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB ist dem Flächennutzungsplan „ ... eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes 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 wurde gemäß §§ 1 bis 7 BauGB durchgeführt.

### Warum wurde der Flächennutzungsplan aufgestellt?

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

Infolge der Gemeindegebietsreform vom Oktober 2003 war es notwendig geworden, einen einheitlichen Flächennutzungsplan (FNP) für das gewachsene aus den Ortsteilen Ahrensfelde, Blumberg, Eiche, Lindenberg und Mehrow bestehende Gemeindegebiet auszuarbeiten.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende allgemeine Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune für einen Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren in den Grundzügen dar. Er dokumentiert damit in Plan und Text die strategischen Ziele sowie Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Ahrensfelde.

Gleichzeitig stellt er die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung dar, die in Form von Bebauungsplänen rechtsverbindliche Festsetzungen für konkrete räumlich abgegrenzte Teile der Gemeinde definiert.

Mit dem Gesamtlächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde werden die (Teil-)Flächennutzungspläne der Ortsteile Ahrensfelde, Blumberg, Eiche und Lindenberg ersetzt; der Ortsteil Mehrow nimmt erstmalig an der Flächennutzungsplanung teil.

In allen Teilbereichen wurde eine Übereinstimmung der aktuellen verbindlichen (Bebauungspläne) mit der vorbereitenden (Flächennutzungsplanung) Bauleitplanung hergestellt und eine Anpassung an die Grundsätze und Ziele von Raumordnung und Landesplanung vorgenommen.

Erkennbare Fehlentwicklungen, die künftig nicht mehr den voraussehbaren Bedürfnissen bezüglich der städtebaulich begründeten Bodennutzung entsprechen, wurden korrigiert.

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

Die Gemeinde Ahrensfelde hat mit ihrem räumlichen Lagevorteil innerhalb des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam und den vorhandenen Entwicklungspotenzialen günstige Voraussetzungen, das dynamische Wachstum der letzten zwei Jahrzehnte zu stabilisieren und , wenn auch in moderaterer Form, fortzusetzen.

In Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und den spezifischen lokalen Bedingungen und Ressourcen entsprechen die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsziele folgenden Leitlinien der Gemeinde:



Im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanung wurde der Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert und neu erstellt. Landschaftsplanerische Aussagen wurden als Darstellungen der gemeindlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Flächennutzungsplan eingearbeitet.

### Wie wurden die Umweltbelange im Flächennutzungsplan berücksichtigt?

Die in der Gemeinde Ahrensfelde erwartete Siedlungsentwicklung mit ihren voraussichtlich erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und den Naturhaushalt wurde im vorliegenden Umweltbericht (UB) untersucht. Der Umweltbericht dokumentiert sowohl die Ergebnisse der Umweltprüfung (UP) gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als auch die naturschutzrechtlichen Belange der Eingriffsregelung (ER), die auf der Basis der Datengrundlagen des parallel erarbeiteten Landschaftsplanes untersucht wurden.

Die bisher wirksamen (Teil-)Flächennutzungspläne der Ortsteile wiesen eine hohe Anzahl an potenziellen Bauflächen auf, die in der Vergangenheit nicht realisiert bzw. durch eine verbindliche Bauleitplanung gesichert wurden. Diese Flächen wurden auf ihre Erforderlichkeit und Überein-

stimmung mit landesplanerischen und gemeindlichen Zielen hin überprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde eine Vielzahl von Standorten, insbesondere in den Ortsteilen, die nicht innerhalb des potenziellen Entwicklungsraumes Siedlung (LEP BB) liegen, zurückgenommen. Daraus folgen entlastende Darstellungen bezüglich geplanter Ersteingriffe in Natur und Landschaft. Die aus Neuausweisungen von Bauflächen (vorrangig innerhalb des Entwicklungsraumes Siedlung) zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser können so bereits zum großen Teil ausgeglichen werden.

Alle Flächendarstellungen, die zu einer Nutzungsintensivierung (insbesondere durch bauliche Nutzung) führen können, wurden schutzgutbezogen auf ihre direkten Umweltauswirkungen hin überprüft. Flächendarstellungen, die starke negative und nicht kompensierbare Auswirkungen aufwiesen, wurden im Zuge des Planverfahrens ausgeschlossen. Für alle weiteren Flächen, für die keine oder nur geringe Umweltauswirkungen prognostiziert werden konnten, wurden Vorschläge für Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation erarbeitet.

Die so ermittelten erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft sind in den Flächennutzungsplan integriert worden und nehmen so an dessen Bindungswirkung teil.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass durch die ermittelten und dargestellten Maßnahmen, die voraussichtlich negativen Auswirkungen des Flächennutzungsplanes vollständig ausgeglichen werden können, so dass aufgrund der geplanten Bauflächenentwicklung keine derart gravierenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen werden, die einer Umsetzung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen könnten.

### **Wie wurden die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt?**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Öffentlichkeit und die berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch Offenlage bzw. Zusendung der (entsprechend dem jeweiligen Planungsstand) Planentwürfe umfänglich beteiligt. Darüber hinaus konnten die Planentwürfe von jedermann auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Während des sich über etwa 3 Jahre erstreckenden Verfahrenszeitraumes fanden vom Aufstellungsbeschluss am 16.08.2010 bis zum Beschluss des Flächennutzungsplanes am 21.10.2013 insgesamt 31 öffentliche Veranstaltungen zum FNP in Form von Sitzungen der Ortsbeiräte (im Ortsteil Mehrow als Bürgerversammlungen mit über 100 Teilnehmern), Bauausschuss- und Gemeindevertretersitzungen statt.

Nach umfangreichen Diskussionen in den gemeindlichen Gremien bezüglich der Bauflächenentwicklung und deren Abgleichung mit den von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilten Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung erfolgte die frühzeitige Information der Öffentlichkeit durch Offenlage des **Vorentwurfes** des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes im Mai/Juni 2012. Parallel dazu wurden die berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und einer ersten Abwägung durch die Gemeindevertretung ergeben sich im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Planstand 02/2013) wesentliche Änderungen bzw. Ergänzungen bzgl. der Bauflächendarstellung:

- im Ortsteil Blumberg entfielen 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 Lindenbergr erfolgte die nachrichtliche Korrektur der im Bestand vorhandenen gewerblichen Baufläche nördlich des Friedhofs .

Aufgrund von Hinweisen und Einwendungen aus der Öffentlichkeit bezüglich der geplanten Wohnbaufläche in Mehrow, An der Lake (M 3), die durch eine Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände unterstützt wurde, erfolgte eine vertiefende Prüfung der naturschutzrechtlich relevanten Datenlage, schutzgutbezogener Gutachten zu früheren Vorhaben im Umfeld und schließlich eine standortbezogene Prüfung vor Ort. Die in den Einwendungen geltend gemachte Bedeutung für den Naturraum und den Biotopverbund konnte aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche M 3, ihrer Abgrenzung zur Lake hin durch die vorhandene Bebauung und der anthropogenen Vorbelastung nicht bestätigt werden.

Einzelnen Wünschen von Grundstückseigentümern, ihre jeweiligen Flächen als zu entwickelnde Bauflächen darzustellen, konnte aus städtebaulichen, raumordnerischen oder immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

Den Einwendungen aus der Öffentlichkeit, insbesondere direkter Anlieger und eines Landwirts, bezüglich der geplanten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als Wohnbaufläche im Bereich Hoheneiche wurde in Abwägung des Zielkonflikts zugunsten der Entwicklung einer Wohnbaufläche nicht gefolgt.

Hinweisen zur Lage und Ausdehnung einzelner Maßnahmeflächen (Ausgleich und Ersatz) innerhalb landwirtschaftlicher Flächen wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsplan entsprochen.

Änderungen der Freiflächendarstellung ergaben sich aufgrund von Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Forstbehörde 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 den Flächennutzungsplan relevant sind, wurden übernommen. Insbesondere wurde entlang der Grenze des FFH-Gebietes „Falkenberger Rieselfelder“ eine Kompensationsfläche für eine Extensivierungsmaßnahme dargestellt; nördlich der Höhnower Weiherkette wurden die Standgewässer zwischen Mehrow und Blumberg durch Extensivierungsflächen und Uferschutzzonen so miteinander vernetzt, dass der Biotopverbund durchgehend gesichert ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum **Entwurf** des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes erfolgte durch Offenlage im April/Mai 2013. Die berührten Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange wurden im April 2013 beteiligt.

Die Abwägung der in den Beteiligungsverfahren 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).

Aufgrund der Hinweise zu fachgesetzlichen Regelungen wurden nachrichtlich in der Plankarte Ergänzungen bzw. Korrekturen vorgenommen. Dies betrifft

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

Darüber hinaus wurde die Begründung zum Flächennutzungsplan unter Bezugnahme auf die Novellierung des Baugesetzbuches - BauGB 2013 - durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ ergänzt. Hier wurde insbesondere die Notwendigkeit der Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Entwicklung von Wohnbau- bzw. Gewerbeflächen begründet.

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, wurde das Verfahren gemäß der allgemeinen Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

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

Als anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden geprüft:

1. Übernahme der (Bau-)Flächendarstellungen aus den bisher wirksamen (Teil-)Flächennutzungsplänen der Ortsteile
2. Darstellung der zur Erreichung der allgemeinen Planungsziele der Gemeinde neu auszuweisenden Bauflächen an anderen Standorten

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Mit dem rechtskräftigen Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg LEP B-B 2009 wurde das Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ durch den Grundsatz „Stärken stärken“ ersetzt.

Als Instrument zur Konzentration der Wohnsiedlungsflächen auf geeignete Teilräume wurde der „Gestaltungsraum Siedlung“ definiert. Unter Ausnutzung der vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur soll hier vorrangig Siedlungsentwicklung stattfinden.

Innerhalb der Gemeinde Ahrensfelde weist der LEP B-B den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche Funktionen des „Gestaltungsraumes Siedlung“ zu, während die Ortsteile Blumberg, Lindenberg und Mehrow dem Grundsatz der „Freiraumsicherung“ unterliegen.

Vergleichbare Beschränkungen für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen bestehen nicht.

Aufgrund des o.g. Anpassungsgebots an die Ziele der Raumordnung scheidet die Planungsalternative 1. „Übernahme ... aus bisher wirksamen (Teil-)FNP“ aus.

Die Gemeinde Ahrensfelde nutzt den Planungsrahmen des Landesentwicklungsplanes zur Binnendifferenzierung des Gestaltungsraumes Siedlung, indem sie den Schwerpunkt der Neuausweisungen von Wohnbauflächen, bei gleichzeitiger Bauflächenreduzierung im Ortsteil Blumberg, in den Ortsteil Eiche legt.

Außerhalb des „Gestaltungsraumes Siedlung“ werden Flächenausweisungen im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption vorgenommen.

Mit den dargestellten Bauflächenausweisungen bleibt die Gemeinde Ahrensfelde deutlich unterhalb einer im „Gestaltungsraum Siedlung“ möglichen Flächenkulisse.

Im Rahmen der Prüfung der 2. Planungsalternative „Darstellung der zur Erreichung der allgemeinen Planungsziele der Gemeinde neu auszuweisenden Bauflächen an anderen Standorten“ wurden insbesondere 5 alternative Standorte zur Siedlungserweiterung Hoheneiche in den Ortsteilen Ahrensfelde und Eiche 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.

Alle 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.

Alternativen zu den Standorten der wesentlichen Neuausweisungen gewerblicher Bauflächen bestehen nicht, da

- die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme am Standort B 14a in Blumberg städtebaulich begründet ist (Beseitigung eines städtebaulichen Missstands),
- der Standort L 10 in Lindenberg bereits eine Planungsalternative zum bisher geplanten Gewerbestandort an der B 158 im Ortsteil Ahrensfelde darstellt;

aufgrund der exponierten Lage im Verkehrsnetz (B2, BAB 10) besteht in Lindenberg eine verstärkte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen (besonders großflächige Gewerbebetriebe und gewerbliche Nutzungen, die gemäß § 50 BImSchG entsprechende Abstände zu schutzbedürftigen Nutzungen einhalten müssen).

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat festgestellt, dass der Flächennutzungsplan keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt und die Auseinandersetzung mit den Grundsätzen der Raumordnung und die getroffenen Abwägungsentscheidungen in der Begründung dokumentiert worden sind.

---

Die positive Entwicklung der Gemeinde Ahrensfelde seit 1990 ist zum wesentlichen Teil auf die Profilierung der Gemeinde als angenehmer Wohnort und dem Ausbau zu einem leistungsfähigen Grundzentrum zu verdanken. Um die geschaffenen und im Ausbau befindlichen Strukturen der sozialen und technischen Infrastruktur auch künftig erhalten und wirtschaftlich betreiben zu können, muß die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort insbesondere für junge Familien erhalten und möglichst gesteigert werden. Gleichzeitig gewinnt die Vorsorge für die besonderen Wohnansprüche von Senioren angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung zunehmend an Bedeutung.

Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan schafft die Gemeinde Ahrensfelde die vorbereitende planungsrechtliche Grundlage zur Erreichung ihrer kommunalen Entwicklungsziele.