



12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“ (§ 8 Abs. 3 BauGB)

Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Blumberg

Begründung gemäß § 5 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie
zur Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Stand: 08.06.2026

Impressum

Plangeber:



Gemeinde Ahrensfelde
vertreten durch:
Bürgermeister Wilfried Gehrke
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde

Ansprechpersonen:
Sven Schwarz (Leiter FB II – Ortsentwicklung)
Maximilian Mill (FD II.2 / Bauleitplanung)

Tel. 030. 936900-140
E-Mail: info@gemeinde-ahrensfelde.de
Internet: www.ahrensfelde.de

Planverfasser:

LOKATION:S
Gesellschaft für Standortentwicklung mbH
Frankfurter Allee 53
10247 Berlin
Tel.: 030. 49 90 51 80
E-Mail: mail@lokation-s.de

Bearbeitung:
Thomas Wude, Dipl.-Ing.
Julia Rocho, M. Sc.
Marius Peix, B.Sc.
Paul Hertel, B. Sc.

Umweltbericht (selbständiger Teil der Begründung):
Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung GbR
Hugo-Aurig-Straße 7c
04319 Leipzig

Vorentwurf, Stand: 08.06.2026

Inhalt

I. BEGRÜNDUNG ZUR 12. FNP-ÄNDERUNG	5
1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE	5
1.1. Planerfordernis	5
1.2. Ziele und Zwecke der Planung	5
2. VERFAHREN	6
2.1. Verfahrensart	6
2.2. Verfahrensablauf	6
3. PLANGEBIET	7
3.1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs	7
3.2. Bestandssituation	8
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN	8
4.1. Landesplanerische Ziele und Vorgaben	8
4.2. Regionalplanung Uckermark-Barnim	9
4.3. Schutzgebiete nach sonstiger Rechtsgrundlage	10
5. KOMMUNALE PLANUNGEN	11
5.1. Flächennutzungsplan	11
5.2. Landschaftsplan	12
5.3. Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen	12
6. FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS	13
7. PLANKONZEPT	13
7.1. Umfang der Planänderungen im 12. Änderungsverfahren	13
7.2. Bebauungskonzept	14
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
8.1. Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft	14
8.2. Umwelt, Natur und Landschaft	15
8.3. Artenschutzrechtliche Belange	16
8.4. Starkregenereignisse	16
8.5. Immissionen	16
8.6. Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9. FLÄCHENBILANZ	17
10. RECHTSGRUNDLAGEN	17
II. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)	18

Abbildungen

Abbildung 1: Luftbild mit städtebaulichem Umfeld und Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs...	7
Abbildung 2: Ausschnitt LEP HR (2019) mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs.....	9
Abbildung 3: Ausschnitt Integrierter Regionalplan UM-BAR (2024) mit 12. Änderungsbereich	9
Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des 12. Änderungsbereichs	10
Abbildung 5: Schutzgebiete des Denkmalschutzrechts im Umfeld des 12. Änderungsbereichs	11
Abbildung 6: Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs	11
Abbildung 7: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept (2022) mit 12. Änderungsbereich	12

I. BEGRÜNDUNG ZUR 12. FNP-ÄNDERUNG

1. ANLASS UND PLANUNGSZIELE

1.1. Planerfordernis

Im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde ist die Entwicklung einer neuen Kindertagesstätte geplant, um die im Ort bereits bestehende Einrichtung an sich verändernde Anforderungen anzupassen und damit eine langfristig tragfähige Struktur der Kinderbetreuung im Ort zu gewährleisten.

Bereits im Achsenentwicklungskonzept der Gemeinde Ahrensfelde und der Stadt Werneuchen (2022) wurde ein geeigneter Standort für eine Kinderbetreuungseinrichtung östlich des historischen Siedlungskerns von Blumberg identifiziert. Die im Ort bestehende Kindertagesstätte „Spielhaus“ soll an diesen neuen Standort verlagert und hier in einem Neubau aufgenommen werden. Damit wird eine funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsstrukturen im Ortsteil ermöglicht. Der bisherige Standort bzw. das Bestandsgebäude soll perspektivisch einer anderen gemeindlichen bzw. gemeinbedarfsorientierten Nutzung, insbesondere als Gemeinde- bzw. Bürgerhaus, zugeführt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beabsichtigten Entwicklung ist die Durchführung von Bauleitplanverfahren erforderlich, da sich der Standort derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Die beabsichtigte Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte widerspricht bislang den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde, der diesen Änderungsbereich derzeit als Fläche für Landwirtschaft darstellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in der Sitzung am 17.02.2025 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Zudem hat die Gemeindevertretung am 20.08.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Blumberg“ beschlossen.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf zur Sicherung und Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ortsteil Blumberg.

Die konkrete Zweckbestimmung sowie die Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – dem Bebauungsplan – geregelt. Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Nutzung als Kindertagesstätte als den Schwerpunkt der Entwicklung im Geltungsbereich festzusetzen und ergänzende soziale bzw. gemeinschaftliche Nutzungen untergeordneten Umfangs zu ermöglichen, um so eine bedarfsgerechte, langfristig flexible und anpassungsfähige Nutzung im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge sicherzustellen. Durch die geplante Verlagerung der bestehenden Kindertagesstätte „Spielhaus“ vom Standort Schloßstraße an den neuen Standort Krummenseer Straße wird die funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsstrukturen im Ort Blumberg ermöglicht.

2. VERFAHREN

2.1. Verfahrensart

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde wird im Normalverfahren gemäß §§ 5 ff. BauGB mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entsprechend §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

2.2. Verfahrensablauf

Verfahrensstufe	Datum
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.08.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Von ... bis ...
Unterrichtung bzw. Anhörung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB	Von ... bis ...
Billigung des Planentwurfs und Auslegungs- bzw. Offenlagebeschluss	
Öffentliche Auslegung / Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
Bekanntmachung am ...	
Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung	Von ... bis ...
Feststellungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	
Genehmigung gem. § 6 BauGB durch die Höhere Verwaltungsbehörde	
Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	

3. PLANGEBIET

3.1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt nordöstlich der Stadtgrenze von Berlin. Der Änderungsbereich zur 12. Änderung des FNP der Gemeinde befindet sich im Ortsteil Blumberg im östlichen Gemeindegebiet.

Das Plangebiet liegt südöstlich des historischen Siedlungskerns von Blumberg in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungsflächen. Nördlich des Plangebietes grenzt eine für soziale bzw. gemeinschaftliche Zwecke genutzte Gemeinbedarfsfläche an den Änderungsbereich an. Nordöstlich befindet sich der Lenné-Park / Schloßpark Blumberg und eine Gärtnerei, südlich begrenzt die Krummenseer Straße das Plangebiet. Östlich unmittelbar angrenzend bildet eine Wegeverbindung (als Abzweig der Krummenseer Straße) zum Lenné-Park bzw. zur Gärtnerei den äußeren Rahmen.

Nordwestlich im Nahbereich befinden sich bestehende soziale Infrastruktureinrichtungen: Kindertagesstätte „Spielhaus“ und Gemeinderäume sowie der Campus der Docemus Privatschule Blumberg.

Der Änderungsbereich ist derzeit weitestgehend unbebaut und stellt eine bislang überwiegend landwirtschaftlich geprägte Fläche dar, die gegenwärtig als Grünland genutzt wird. Nördlich befindet sich eine kleinere Gartennutzung mit Laubengebäude.

Der Änderungsbereich der 12. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 0,9 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zur Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.



Abbildung 1: Luftbild mit städtebaulichem Umfeld und Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (rot);
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)

3.2. Bestandssituation

▪ Verkehrserschließung

Der Ortsteil Blumberg ist über die Bundesstraße B 158 sowie die Autobahn A 10 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden und damit gut erreichbar. Der Änderungsbereich ist über die südlich verlaufende Krummenseer Straße in das örtliche Straßennetz eingebunden. Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist damit grundsätzlich gesichert.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (SPNV/ÖPNV) besteht über den Regionalbahnhof Blumberg mit Anschluss zur Regionalbahnlinie RB 25. Ergänzend ist der Ortsteil Blumberg durch Buslinien erschlossen, deren Haltestellen sich teils in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden. Das Plangebiet ist zudem für den Fuß- und Radverkehr erreichbar und in das bestehende Fuß- und Rad-Wegenetz eingebunden.

Insgesamt ist eine ausreichende verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs für die vorgesehene Gemeinbedarfsnutzung gewährleistet.

▪ Topografie

Das Plangebiet weist eine unversiegelte und weitgehend ebene Geländeoberfläche auf. Im zentralen Bereich besteht eine leichte Geländesenke.

▪ Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

▪ Naturraum – Freiflächen

Die Erfassung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j BauGB erfolgt im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zur 12. FNP-Änderung.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BINDUNGEN

4.1. Landesplanerische Ziele und Vorgaben

Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Maßgebliche Grundlagen bilden das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie der geltende Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019).

Das **LEPro 2007** formuliert die Grundsätze der Raumordnung für die Länder Berlin und Brandenburg. Dazu zählen die Sicherung der Daseinsvorsorge sowie die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf bestehende Siedlungsstrukturen. Die im Änderungsbereich geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dient der Sicherung der sozialen Infrastruktur und steht damit im Einklang mit den Grundsätzen des LEPro 2007.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019)** konkretisiert diese Vorgaben. Die Gemeinde Ahrensfelde liegt im Strukturraum „Berliner Umland“. Gemäß dem Grundsatz G 3.2 soll die Grundversorgung in allen Gemeinden gesichert werden. Die geplante Entwicklung einer Kindertagesstätte trägt zur Sicherung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde bei. Darüber hinaus wird der Grundsatz der Innenentwicklung und Funktionsmischung (G 5.1) berücksichtigt. Die geplante Nutzung ergänzt die bestehenden Siedlungsstrukturen und unterstützt die funktionale Stärkung des Standortes bzw. Ortes insgesamt. Das landesplanerische Ziel des Anschlusses neuer Siedlungsflächen an bestehende Siedlungsstrukturen (Z 5.2) wird berücksichtigt, indem der Änderungsbereich unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen anknüpft. Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich wird nicht vom übergeordneten Freiraumverbund tangiert.

Insgesamt steht die Planung nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

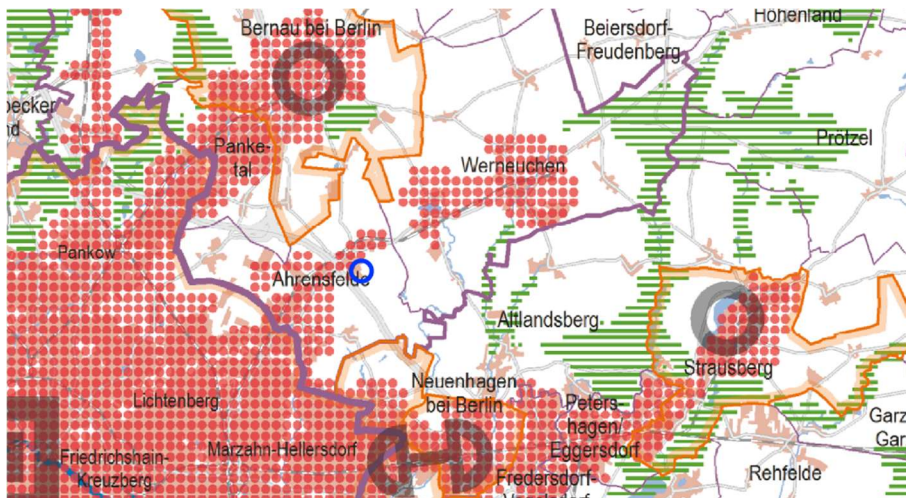


Abbildung 2: Ausschnitt LEP HR mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (blau);
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg – Festlegungskarte

4.2. Regionalplanung Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung für die Region Uckermark-Barnim wird durch die Regionale Planungsgemeinschaft (RPG) Uckermark-Barnim wahrgenommen. Maßgeblich ist insbesondere der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim, der seit 2024 rechtswirksam ist.

In der Festlegungskarte des Integrierten Regionalplans befindet sich der Änderungsbereich am Rand eines Vorbehaltsgebiets Siedlung (G 4.1). Vorbehaltsgebiete Siedlung dienen vorrangig der Entwicklung von Siedlungsflächen, wobei Nutzungen berücksichtigt werden können, die funktional mit der Wohnnutzung verbunden sind - insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des Gemeinbedarfs. Die geplante Entwicklung einer Kindertagesstätte steht im funktionalen Zusammenhang mit angrenzenden Wohnnutzungen in Blumberg und trägt zur Sicherung der sozialen Infrastruktur bei.

Die Planung entspricht damit den Intentionen des Grundsatzes G 4.1. Weitere Festlegungen des Integrierten Regionalplans betreffen bzw. tangieren den Änderungsbereich selbst nicht unmittelbar.

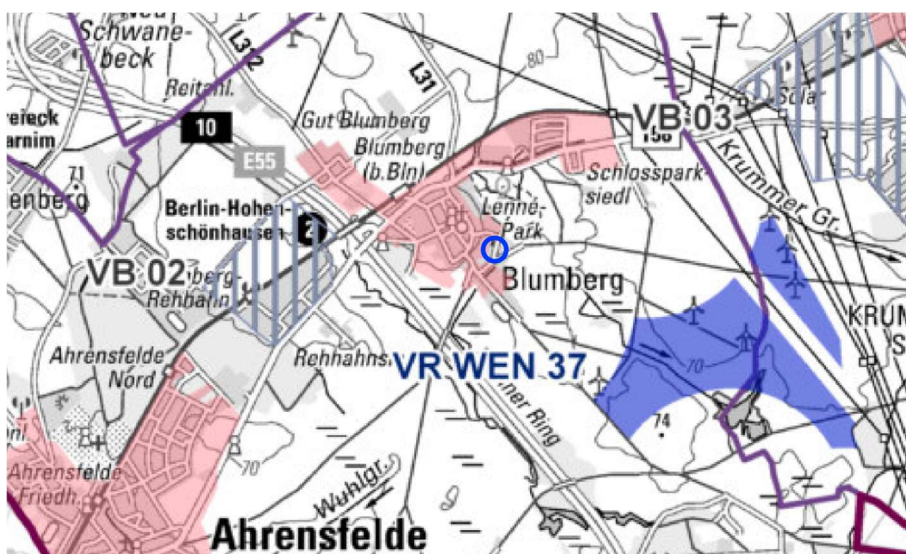


Abbildung 3: Ausschnitt Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim mit Kennzeichnung des
12. Änderungsbereichs (blau); Quelle: Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim – Festlegungskarte Satzung 2024

Der im Dezember 2020 in Kraft getretene sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ enthält keine spezifischen Festlegungen für den Änderungsbereich.

Ziele und Grundsätze der Regionalplanung stehen der geplanten Entwicklung somit nicht entgegen.

4.3. Schutzgebiete nach sonstiger Rechtsgrundlage

Außerhalb der Regelungen des BauGB sind für das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich aufgrund sonstiger gesetzlicher Grundlage relevant, soweit diese den Änderungsbereich tangieren (können).

- Naturschutzrechtliche Bindungen (BNatSchG, BbgNatSchAG)

Innerhalb des 12. Änderungsbereichs sowie im nahen Umfeld befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete des Naturschutzrechts. Nordöstlich des Ortsteils Blumberg befindet sich ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet, Gebietsnummer DE 3347-301). Aufgrund der räumlichen Entfernung sowie der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung im Plangebiet bzw. Änderungsbereich sind hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (s. folgende Abbildung).

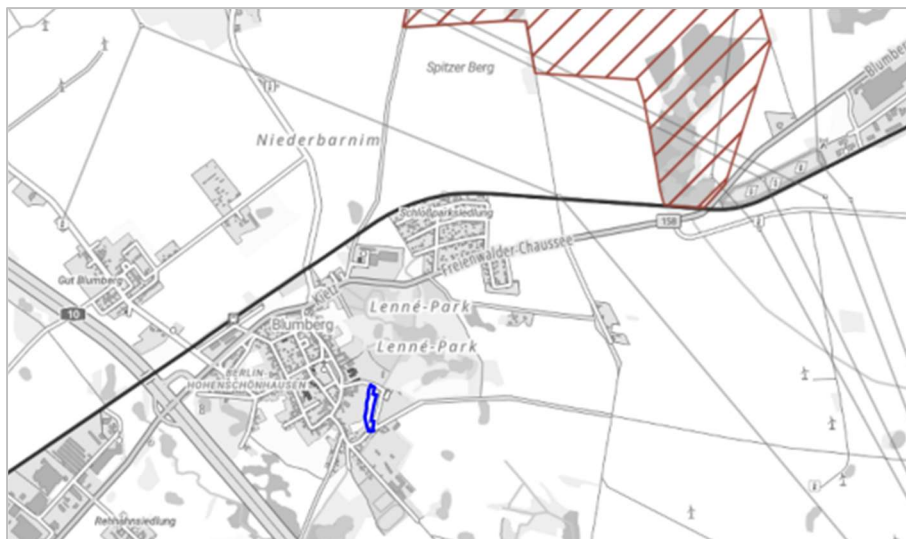


Abbildung 4: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebiets mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (blau);
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert); © BKG (Daten geändert)

- Wasserrechtliche Bindungen (WHG, BbgWG)

Innerhalb des 12. Änderungsbereichs sowie im nahen Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete im Sinne des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bzw. Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).

- Denkmalschutzrechtliche Bindungen (BbgDSchG)

Das Plangebiet des 12. Änderungsbereichs ist nach Informationen im BLDAM-Geoportal nicht unmittelbar von Bodendenkmalen betroffen.¹ Nach folgender Abbildung erstreckt sich westlich des Plangebiets das flächenhafte Bodendenkmal (Nr. 40560) des historischen Siedlungskerns. Außerdem ist der nordöstlich des Plangebiets gelegene Lenné-Park Blumberg ein Ensemble im Sinne des Denkmal- und Naturschutzes, womit die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes

¹ <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

(BbgDSchG), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) zu berücksichtigen sind. Da der Änderungsbereich nicht unmittelbar den Park tangiert, sind auf nachfolgenden Planungsebenen etwaige Anforderungen des Umgebungs-schutzes zu prüfen und nach Erfordernis einzubeziehen.

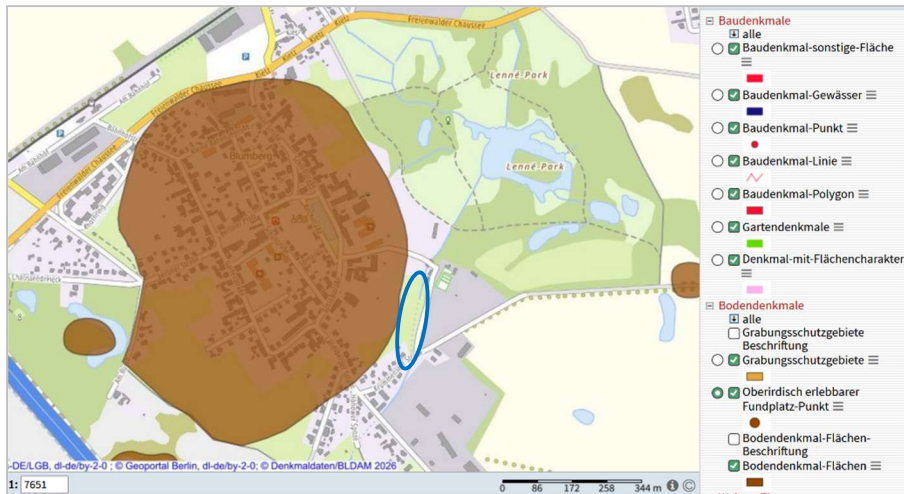


Abbildung 5: Schutzgebiete des Denkmalschutzrechts im Umfeld des Plangebiets mit schematischer Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (blau) u. Bodendenkmal-Flächen (braun); Quelle: © Geoportal des BLDAM, Stand 02.06.2026

5. KOMMUNALE PLANUNGEN

5.1. Flächennutzungsplan

Der seit März 2014 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde stellt die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Ahrensfelde mit den Ortsteilen dar; dieser wurde zuletzt durch die 3. Änderung im Jahr 2023 rechtswirksam geändert.

Der 12. Änderungsbereich ist im geltenden FNP überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner, südlicher Teilbereich bildet darin eine Gemischte Baufläche. Die beabsichtigte Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ist aus den bisherigen Darstellungen nicht entwickelbar, so dass dies bislang dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB widerspricht.

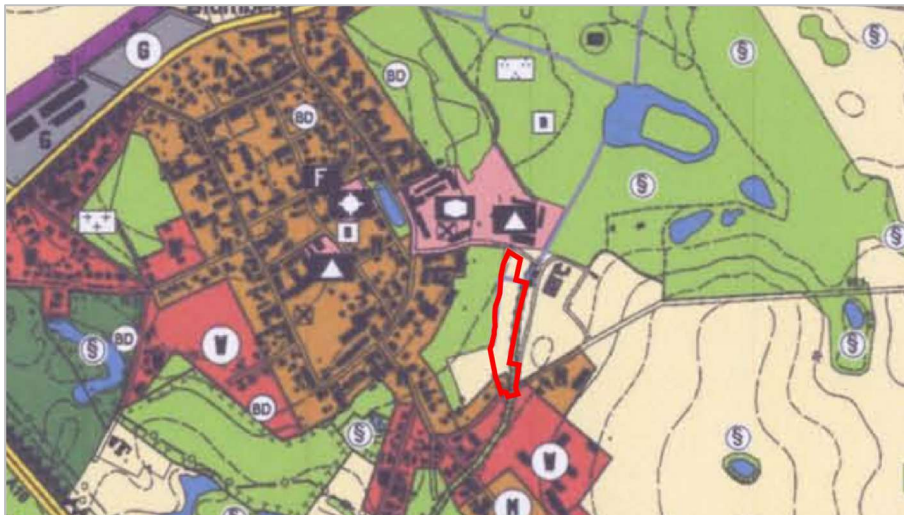


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (rot); Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde, Stand: 10/ 2023

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgen die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die zukünftige Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung.

5.2. Landschaftsplan

Für das Gebiet der Gemeinde Ahrensfelde liegt ein Landschaftsplan (2013) vor. Die Landschaftsplanung hat gemäß §§ 1 und 11 BNatSchG i.V.m. §§ 5 BbgNatSchAG die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren und Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele aufzuzeigen. Die auf die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bezogenen Anforderungen an die Planung werden im Landschaftsplan benannt. Dies umfasst u.a. die Versickerung von Niederschlagswasser und möglichst geringe Flächenversiegelungen. Zudem sollen schützenswerte Biotop erhalten und wenn möglich, Raum für neue Biotop geschaffen werden, insbesondere als Lebensräume für Vögel, Reptilien und Fledermäuse.

Erfassungen und Bewertungen für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB im Plangebiet des 12. Änderungsbereichs erfolgen im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 sowie §§ 2a u. 4c) in Verbindung mit Anlage 1 BauGB als gesonderten Teil der Begründung zu dieser FNP-Änderung.

5.3. Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen, welches in zwei Phasen zwischen 2020 und 2022 erstellt wurde, dient der Steuerung einer abgestimmten und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entlang der gemeinsamen Entwicklungsachse im LEP HR und formuliert Leitlinien für die räumliche und funktionale Weiterentwicklung der Ortsteile, darunter für den Ortsteil Blumberg.

Für den Änderungsbereich wird im Achsenentwicklungskonzept eine Potenzialfläche für Wohnnutzungen (WA 24 „Blumberg/Ortskern - Südostrand“) dargestellt. Zudem wird im unmittelbaren Umfeld ein Standortpotenzial für eine Kindertagesstätte aufgezeigt bzw. im Maßnahmenplan empfohlen.

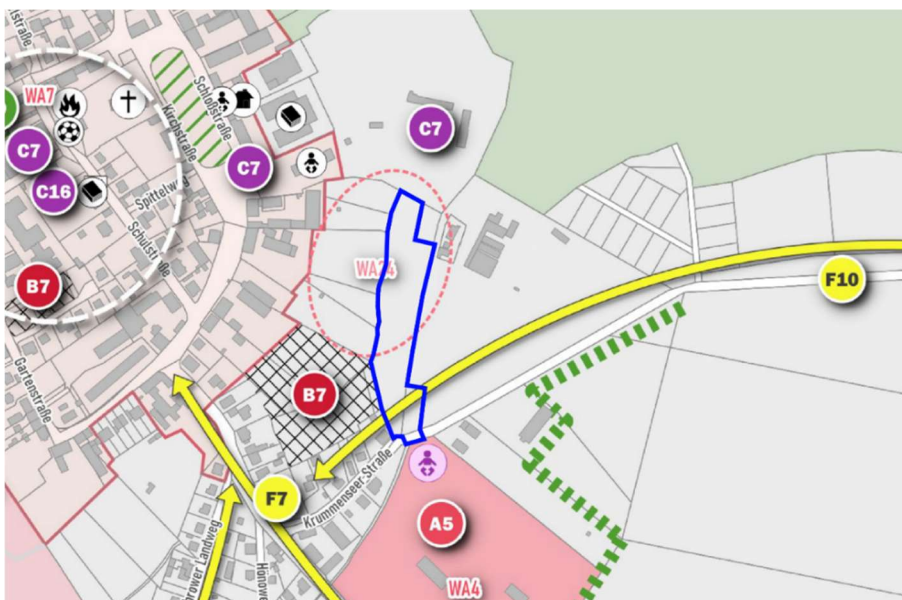


Abbildung 7: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen mit Kennzeichnung des 12. Änderungsbereichs (blau); Quelle: Achsenentwicklungskonzept - Maßnahmenkarte Blumberg, 2022)

Die geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte stellt hier eine funktionale Anpassung der ursprünglich vorgesehenen Nutzung dar. Diese trägt den Anforderungen an die soziale Infrastruktur in der Gemeinde Ahrensfelde bzw. im Ortsteil Blumberg Rechnung und entspricht

den Zielen des Achsenentwicklungskonzepts. In diesem Konzept wird neben der Siedlungsentwicklung ausdrücklich auch die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur als Bestandteil einer ausgewogenen Entwicklung im Gemeindegebiet hervorgehoben. Mit der geplanten Verlagerung der bestehenden Kindertagesstätte „Spielhaus“ wird die im Konzept dargestellte Entwicklung weitergehend konkretisiert und zugleich eine funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsstrukturen im Ortsteil Blumberg über den Änderungsbereich hinausgehend ermöglicht.

Insgesamt steht somit die (Standort-)Planung im Einklang mit den Zielen des Achsenentwicklungskonzepts. Das Achsenentwicklungskonzept wurde 2022 von der Gemeinde als informelles Konzept beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als abwägungserheblich im Zuge der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) bei Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

6. FLÄCHENBEDARFSNACHWEIS

Der Flächenbedarf für die mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes geplante Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, die bestehende Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ortsteil Blumberg langfristig zu sichern und dabei an aktuelle Anforderungen einer in Qualität und Quantität zeitgemäßen Größe und Ausstattung anzupassen. Grundlage hierfür ist die von der Gemeinde Ahrensfelde in regelmäßigen zeitlichen Abständen fortgeschriebene Bedarfsplanung zur Entwicklung der Kindertagesstätten/Kinderbetreuungseinrichtungen sowie der Schulen im Gemeindegebiet.

Im Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen wurde für den Bereich südöstlich des Siedlungskerns von Blumberg ein Standortpotenzial für eine Kindertagesstätte identifiziert und im Maßnahmenplan bzw. Maßnahmentabelle verankert. Die vorliegende Planung greift diese von der Gemeinde beschlossene, konzeptionelle Grundlage auf und konkretisiert den dargestellten Potenzialstandort im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Ahrensfelde das Ziel, die bestehenden Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Blumberg funktional neu zu ordnen. Durch die Verlagerung der bestehenden Kindertagesstätte „Spielhaus“ auf den geplanten Standort nördlich der Krummenseer Straße wird eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Einrichtung ermöglicht. Zugleich ermöglicht der künftige Umzug der Kindertagesstätte am bisherigen Standort bzw. im Bestandsgebäude für eine vollständige Nachnutzung als Gemeinde- bzw. Bürgerhaus für junge bis ältere Bevölkerungsgruppen – ohne hierzu bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen zu müssen. Die gewählte Fläche des 12. Änderungsbereichs berücksichtigt die Anforderungen der geplanten baulichen Nutzung sowie die für Kindertageseinrichtungen erforderlichen Freiflächenbedarfe.

Der Flächenbedarf leitet sich aus den dargestellten funktionalen und konzeptionellen Anforderungen ab und trägt zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung inklusive der sozialen Infrastrukturen bei.

7. PLANKONZEPT

7.1. Umfang der Planänderungen im 12. Änderungsverfahren

Der bislang geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Ahrensfelde, zuletzt rechtswirksam geändert durch die 3. Änderung (10/2023), wird im 12. Änderungsbereich an die aktuellen Planungsanforderungen angepasst. Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend als Fläche für Landwirtschaft bzw. im südlichen Teilbereich als kleinere Gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abbildung 6).

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde wird der Änderungsbereich zukünftig als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule / Kindereinrichtung“ dargestellt - entsprechend hierzu verwendeten Kategorien der Planzeichenerklärung des geltenden FNP.

Die Fläche für Gemeinbedarf im südlichen Bereich nahe der Krummenseer Straße überlagernd wird zudem ein Planzeichensymbol „Verkehrsflächen, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche“ aufgenommen. Der das Plangebiet bzw. den Änderungsbereich unmittelbar östlich tangierende Grabenlauf wird im Flächennutzungsplan weiter mit einer Umgrenzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) dargestellt.

7.2. Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept bzw. Nutzungskonzept (s. Bebauungsplan, Vorentwurf 06/2026) sieht die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte vor. Die geplante bauliche Nutzung konzentriert sich dabei auf den südlichen Teilbereich des Plangebiets, während nördliche Flächen für Freianlagen bzw. Grünstrukturen vorgesehen sind. Mit diesen wird den funktionalen Anforderungen an eine Kindertagesstätte sowie den Freiraumqualitäten des Standorts entsprochen.

Ergänzend zur geplanten Zweckbestimmung „Kindereinrichtung“ (im B-Plan: Kindertagesstätte) sollen zukünftig im Plangebiet in untergeordnetem Umfang sonstige soziale bzw. gemeinschaftliche Nutzungen ermöglicht werden, um längerfristig eine flexible, anpassungsfähige und damit resiliente Standortnutzung bei sich möglicherweise verändernden Bedarfslagen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten.

Die Einbindung in den umgebenden Freiraum erfolgt durch die (Weiter-)Entwicklung von Grünflächen; diese berücksichtigt zudem vorhandene und ergänzende Freiraum- und Wegestrukturen zum Umfeld.

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Für die in den Kapiteln 8.2 und 8.3 vorgesehen Ausführungen werden weitergehend wesentliche Kernaussagen aus dem Umweltbericht sowie dem Artenschutzfachbeitrag unter Berücksichtigung des Maßstabs der kommunalen Gesamtplanung (Flächennutzungsplan) übernommen.

8.1. Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft

Durch die Entwicklung der geplanten Fläche für Gemeinbedarf werden bisherige Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und anderen Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Tatsächlich wird diese Fläche derzeit nicht landwirtschaftlich genutzt; diese bildet vielmehr eine ungenutzte Wiesenfläche, die südlich, östlich und nördlich jeweils durch Straßen bzw. Wegeverbindungen eindeutig begrenzt wird. Westlich schließt der Siedlungsbestand der Ortslage Blumberg an, ebenso befinden sich südlich und nordöstlich bestehende Siedlungsstrukturen.

Die geplante Inanspruchnahme der im geltenden FNP dargestellten Fläche für Landwirtschaft ergibt sich planerisch aus dem Achsenentwicklungskonzept (2022) als konzeptionelle Grundlage sowie aus der Standortgunst im Nahbereich der bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen nordwestlich und nördlich des Plangebiets. Über die Krummenseer Straße besteht eine günstige Verkehrsanbindung; der Änderungsbereich schließt zudem unmittelbar an Siedlungsstrukturen an und arrondiert diesen. Vergleichbare Flächen stehen im Ortsteil Blumberg hierfür im Siedlungszusammenhang und ohne Beeinträchtigungen durch die überörtlichen Verkehrsverbindungen (B 158, BAB 10) nicht zur Verfügung.

Durch die 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche für eine bauliche und freiraumgestalterische Nutzung als Gemeinbedarfsfläche vorbereitet. Ein Verlust einer aktiv bewirtschafteten Landwirtschaftsfläche ist mit der Planung selbst noch nicht verbunden. Aufgrund dessen sowie aus dem Siedlungsanschluss an den gewachsenen Siedlungsbestand von Blumberg sind keine erheblichen

Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung im Ortsteil bzw. im angrenzenden Landschaftsraum zu erwarten. Insgesamt ist die Inanspruchnahme der Fläche im Hinblick auf die Sicherung und zukunfts-fähige Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur in der Gemeinde als vertretbar zu bewerten.

8.2. Umwelt, Natur und Landschaft

Mit den Änderungen der Darstellung von geplanten Flächennutzungen im 12. Änderungsverfahren wird selbst noch keine Zulässigkeit von baulichen Vorhaben gemäß §§ 29 ff. BauGB ermöglicht. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür schafft der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“, der im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erstellt wird. Für beide Verfahren ist jeweils obligatorisch ein Umweltbericht als selbständiger Teil der Begründungen zu erstellen.

Für die Planungsebene der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält der zugehörige Umweltbericht entsprechende Erläuterungen bezüglich der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Betrachtung der Schutzgüter auf der Ebenen der gesamten Kommunalfläche

Schutzgut	Einschätzung
Schutzgut Fläche	Änderungsbereich als Fläche am Siedlungsrand, somit städtebaulich integrierte Lage
Schutzgut Boden	Versiegelung durch neu geregelte Bebaubarkeit; Ausgleich durch Entsiegelung und weiterer kompensatorischer Maßnahmen (plangebietsintern und extern)
Schutzgut Wasser	Kein direkter Eingriff in Gewässer potenziell erhöhter Oberflächenabfluss und verringerte Grundwasserneubildung: Kompensation durch gebietsinterne Regelungen (Wasserrückhaltung, Versickerung und externe Maßnahmen, hier Entsiegelung)
Schutzgut Klima und Luft	Keine relevanten Wirkungen
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	Nach Potenzialanalyse und nach Zwischenstand der Artkartierung (Zauneidechse, Brutvögel) kein Konflikt mit § 44 BNatSchG erkennbar.
Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung	Keine relevante Wirkung
Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets	Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Strukturen (Gehölze), zum Anpflanzen von Gehölzen (auch Parkflächen) und zur Grüngestaltung der Freiflächen
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	Erzielung der vollständigen Kompensation durch plangebietsexterne Maßnahmen (Abriss Gebäude und Flächenentsiegelung, Anpflanzung einer Baureihe)

8.3. Artenschutzrechtliche Belange

Nach der Potenzialanalyse und dem Zwischenstand der Artenkartierung (Zauneidechse, Brutvögel) sind keine Konflikte mit § 44 BNatSchG erkennbar.

8.4. Starkregenereignisse

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut und weist eine überwiegend unversiegelte Oberfläche auf, sodass Niederschlagswasser gegenwärtig vor Ort versickern kann. Mit der weitergehend geplanten Entwicklung als Fläche für Gemeinbedarf (s.a. Bebauungsplan) ist zukünftig eine teilweise Versiegelung verbunden. Diese beschränkt sich auf einen bestimmten Anteil der Gesamtfläche, während weite Flächenanteile unversiegelt bleiben oder versickerungsfähig gestaltet werden sollen. Dadurch wird sich der oberflächliche Abfluss von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in begrenztem Umfang erhöhen. Durch die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in nachgeordneten Planungen sollen die Auswirkungen zusätzlich minimiert werden.

8.5. Immissionen

Das Plangebiet bzw. der Änderungsbereich befindet sich am Rand des historischen Siedlungsgrundrisses von Blumberg. Dieser ist derzeit nur in geringem Umfang immissionsbelastet. So befindet sich das Plangebiet in weiterer Entfernung zu den höher frequentierten Verkehrstrassen der B 158 und BAB 10. Im Umfeld befinden sich Wohnnutzungen sowie landwirtschaftlich-gärtnerische bzw. gewerblich geprägte Flächen, von denen in üblichem Umfang Geräusch- und Geruchsmissionen ausgehen können. Mit der geplanten Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionsbelastungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist nicht von besonderen Immissionsempfindlichkeiten auszugehen, die über das übliche Maß hinausgehen. Etwaige immissionsschutzrechtliche Anforderungen werden in nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen berücksichtigt.

8.6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Änderungsbereich ist derzeit unbebaut und weist als überwiegend unversiegelte Fläche kleinklimatische Funktionen - insbesondere bzgl. Kaltluftentstehung - auf. Mit der geplanten Entwicklung als Gemeinbedarfsfläche ist eine teilweise Versiegelung verbunden, wodurch sich die kleinklimatischen Verhältnisse geringfügig verändern können. Durch den Erhalt von Freiflächenanteilen sowie die Durchgrünung des Plangebiets können klimatische Funktionen teils erhalten sowie ergänzt werden. Zudem bestehen im Zuge nachgeordneter Planungsebenen die Möglichkeiten zur Berücksichtigung klimaanpassender Maßnahmen. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen sowie der Freiflächenanteile sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Die Planung trägt darüber hinaus zur bedarfsgerechten Entwicklung der sozialen Infrastruktur bei und ist Bestandteil einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, in dem diese u.a. im Zuge der Bebauungsplanung mit dem geplanten Umzug der Kita die Nachnutzung des Bestandsgebäudes außerhalb des Änderungs- bzw. Geltungsbereichs für örtliche Gemeinbedarfszwecke (Bürgerhaus) ermöglicht.

9. FLÄCHENBILANZ

Die 12. Änderung des Flächennutzungsplans hat folgende Auswirkungen auf die Flächennutzung im Geltungsbereich innerhalb der Gemeinde Ahrensfelde:

Flächenbilanz im Plangebiet bzw. Änderungsbereich			
Flächennutzung	wirksamer FNP seit 2013	Änderungen (12. Änderung)	Flächenbilanz neu (12. Änderung)
Flächen für Landwirtschaft	0,87 ha	- 0,87 ha	0,0 ha
Gemischte Bauflächen	0,03 ha	- 0,03 ha	0,0 ha
Flächen für Gemeinbedarf, Einrichtungen und Anlagen	0,0 ha	+ 0,9 ha	0,9 ha
Fläche gesamt	0,9 ha	+/- 0	0,9 ha

Tabelle 1: Änderung der Flächenbilanz innerhalb des 12. Änderungsbereichs zum FNP der Gemeinde Ahrensfelde

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung – BbgKVerf), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. kommunalverfassungsrechtlicher Vorschriften zur Zurückstellung von Genehmigungen der Kommunalaufsichtsbehörde vom 2.4.2025 (GVBl. I Nr. 8).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

II. UMWELTBERICHT (GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungs- bzw. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eine Umweltprüfung bezogen auf die entsprechend §§ 2 Abs. 4 und 2 a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen.

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

(in Bearbeitung)

Anhang:

- *Artenschutzfachbeitrag (in Bearbeitung)*