



„Elisenau - Börnicker Straße“



Quelle der Plangrundlage: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB,
März 2025, ALKIS Liegenschaftskarte

Bebauungsplan „Elisenu - Börnicker Straße“ Gemeinde Ahrensfelde Vorentwurf Juni 2026

Auftraggeber: Ahrensfelde
Lindenberger Str. 1
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030/936900-0

Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Mail: info@wow-bernaue.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Boris Winker, Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (FH) Katharina Sedlaczek, Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG (TEILE NORD UND SÜD)

II. BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN.....	9
1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	9
1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse	9
1.3. Planungsbindungen	12
2. AUSGANGSSITUATION	14
2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	14
2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
2.3. Natur und Umwelt.....	16
3. PLANUNGSKONZEPT.....	23
4. PLANINHALT.....	24
4.1. Überbaubare Grundstücksflächen	24
4.2. Verkehrliche Erschließung	24
4.3. Grünflächen.....	25
4.4. Wasserflächen.....	29
4.5. Grünordnung, Eingriff / Ausgleich	29
4.6. Flächenbilanz.....	34
5. VERFAHREN	34
6. RECHTSGRUNDLAGEN	36
7. QUELLEN	36

I. Planzeichnung (Teile Nord und Süd)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grün und Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und Nr. 18 a BauGB)

Private Grünfläche
Zweckbestimmungen:
- "Hausgarten"
- "Gartenland"

Wasserfläche

Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für
Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen

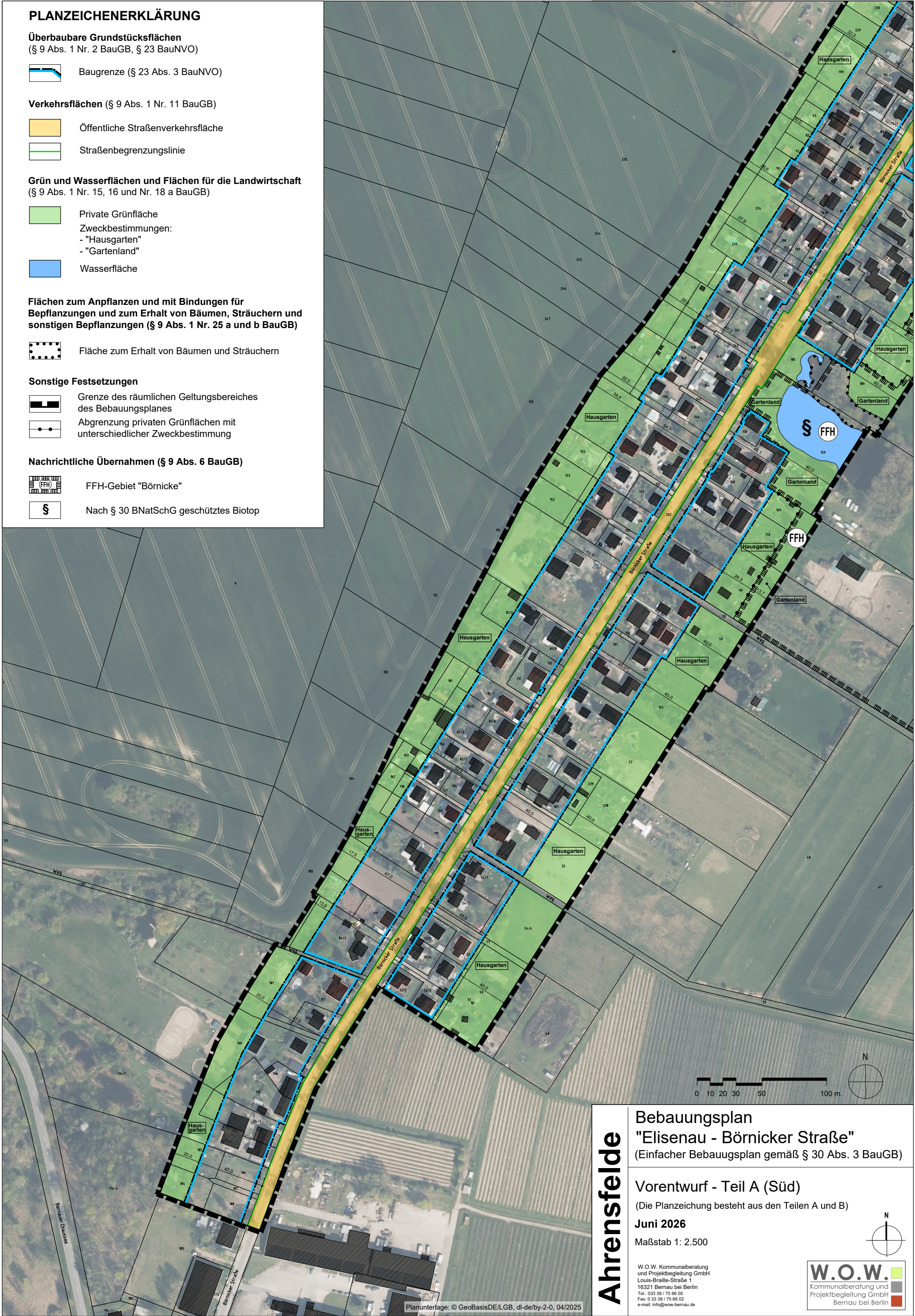
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Abgrenzung privaten Grünflächen mit
unterschiedlicher Zweckbestimmung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

FFH-Gebiet "Börnicker"

Nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop



Ahrensfelde

Bebauungsplan
"Elisenau - Börnicker Straße"
(Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

Vorentwurf - Teil A (Süd)
(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Juni 2026

Maßstab 1: 2.500

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

1. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt maximal 15 % des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzten Grundstücksteils, jedoch höchstens 100 m² betragen.

- 1.3 Änderungen und Nutzungsänderungen rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen, die der textlichen Festsetzung 1.1 entgegenstehen, sind zulässig, wenn
- die vorhandene Höhe der baulichen Anlage um nicht mehr als 1,0 m erhöht wird,
 - die geänderte Nutzung einem Nutzungszweck der in der textlichen Festsetzung 1.1 bezeichneten baulichen Anlagen entspricht.

2.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind je Hausgarten mit einer Größe von bis zu 330 m² ein großkroniger Laubbaum, zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Je Hausgarten mit einer Größe von mehr als 330 m² sind zwei großkronige Laubbäume, vier kleinkronige Laubbäume oder vier Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen ausnahmsweise auch auf Flächen erfolgen, die unmittelbar an die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" angrenzen.

- ### I. Großkronige Laubbäume
- Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2xv., o.B., StU 8-10
- | | |
|------------------|-------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |

Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Esskastanie
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2xv., o.B., StU 8-10

Amelanchier arborea	Felsenbirne
Corylus colurna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna -	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata -	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfelorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus terminalis	Elsbeere

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3xv., m.Db., StU 10-12

Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Malus domestica	Kulturapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Morus nigra	Schwarze Maulbeere
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Kultur Birne
Pyrus pyraster agg.	Wild-Birne
Prunus domestica	Kultur Pflaume
Prunus mahaleb	Steinweichsel

2xv.	2mal verpflanzt
3xv.	3mal verpflanzt
o.B.	ohne Ballen
m.Db.	mit Drahtballen
StU	Stammumfang, Angabe immer in cm

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Eisenau - Börnicker Straße" beschlossen. Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

3. Der Bebauungsplan vom, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung Ahrensfelde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

4. Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Ahrensfelde, den.....

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am im Amtsblatt für die Gemeinde Ahrensfelde Nr. ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung des Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen gemäß § 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18]).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bebauungsplan

"Elisenau - Börnicker Straße"

(Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

Vorentwurf - Teil B

(Die Planzeichnung besteht aus den Teilen A und B)

Juni 2026

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

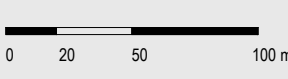




Planunterlage

(Katasterstand ALKIS April 2025)

272 Flurstücksgrenze und Flurstücksnr.



LEGENDE



FFH-Gebiet "Börnicke"



Geltungsbereich zum B-Plan

Biotoptypen

Entsprechend Biotopkartierung Brandenburg, Stand Mai 2025

02 Standgewässer



02121 perennierendes Kleingewässer, naturnah, unbeschattet, geschützt nach § 30 BNatSchG

03 Ruderalfluren



032001 ruderaler Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)

05 Gras- und Staudenfluren



05112 Frischwiesen



05113 ruderaler Wiesen

07 Laubgebüsche, Baumgruppen und Solitäräume



07100 flächige Laubgebüsche



071111 Feldgehölze feuchter Standorte, Gehölzarten heimisch, geschützt nach § 30 BNatSchG



07172 genutzte Obstbestände mit Grabeland, nicht geschützt

08 Wälder und Forste



09130 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten

10 Biotop der Grün- und Freiflächen



10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland



10110 Gärten mit dichtem Laub- und Obstbaumbestand



10173 Reitplatz (offener Boden)

12 Bebaute Gebiete und Sonderflächen



12300 Gewerbeflächen



12260 Siedlung mit Einzelhäusern, Zufahrt und Nebenglass (i.d.R. Garagen und Schuppen, vereinzelt auch Ställe und Scheunen)



Wohngebäude (Einfamilienhäuser)



12612 Straße mit Asphaltdecke

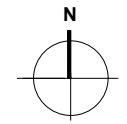


12651 unbefestigter Weg

Ahrensfelde

**Bebauungsplan
"Elisenau - Börnicker Straße"**

Biotopkarte - Nordteil



Arbeitsstand: 26.06.2025

Maßstab 1: 1.3.000

W.O.W. Kommunalberatung
und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-berna.de

W.O.W.
Kommunalberatung und
Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin



LEGENDE

-  FFH-Gebiet "Börnicke"
-  Geltungsbereich zum B-Plan

Biotoptypen

Entsprechend Biotopkartierung Brandenburg, Stand Mai 2025

- 02 Standgewässer
-  02121 perennierendes Kleingewässer, naturnah, unbeschattet, **geschützt nach § 30 BNatSchG**
- 03 Ruderalfluren
-  032001 ruderale Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)
- 05 Gras- und Staudenfluren
-  05112 Frischwiesen
 -  05113 ruderale Wiesen
- 07 Laubgebüsche, Baumgruppen und Solitäräume
-  07100 flächige Laubgebüsche
 -  071111 Feldgehölze feuchter Standorte, Gehölzarten heimisch, **geschützt nach § 30 BNatSchG**
 -  07172 genutzte Obstbestände mit Grabeland, nicht geschützt
- 08 Wälder und Forste
-  09130 naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten
- 10 Biotope der Grün- und Freiflächen
-  10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland
 -  10110 Gärten mit dichtem Laub- und Obstbaumbestand
 -  10173 Reitplatz (offener Boden)
- 12 Bebaute Gebiete und Sonderflächen
-  12300 Gewerbeflächen
 -  12260 Siedlung mit Einzelhäusern, Zufahrt und Nebenglass (i.d.R. Garagen und Schuppen, vereinzelt auch Ställe und Scheunen)
 -  Wohngebäude (Einfamilienhäuser)
 -  12612 Straße mit Asphaltdecke
 -  12651 unbefestigter Weg

Planunterlage
(Katasterstand ALKIS April 2025)

 272 Flurstücksgrenze und Flurstücksnr.

0 20 50 100 m

Ahrensfelde

Bebauungsplan
"Elisenau - Börnicker Straße"

Biotopkarte - Südteil

Juni 2026

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: 033 38 / 75 66 00
Fax: 0 33 38 / 75 66 02
e-mail: info@wow-bernaue.de

Maßstab 1: 1.3.000

W.O.W.
Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Bernau bei Berlin

II. Begründung des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde sind die Bereiche beidseitig der Börnicker Straße durch Hinterlandbebauungen und sehr tiefe Grundstücke gekennzeichnet. In der Vergangenheit ergaben sich wiederholt Unklarheiten über die Grenze zwischen dem Innenbereich und dem Außenbereich sowie die in den rückwärtigen Gartenbereichen zulässigen baulichen Anlagen.

Um vor diesem Hintergrund eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde am 17.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Elisenau - Börnicker Straße" beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung der rückwärtigen Bebauung durch untergeordnete bauliche Anlagen. Dazu sollen die hinteren Grundstücksteile als Grünflächen erhalten werden, in denen nur solche baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die typischer Weise Bestandteil eines Hausgartens sind. Für die vorderen Grundstücksteile werden überbaubare Grundstücksflächen festgelegt, die die Bereiche definieren, in denen die Hauptanlagen zulässig sind.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht festgesetzt, so dass sich die diesbezügliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben auch zukünftig nach § 34 oder § 35 BauGB richtet. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

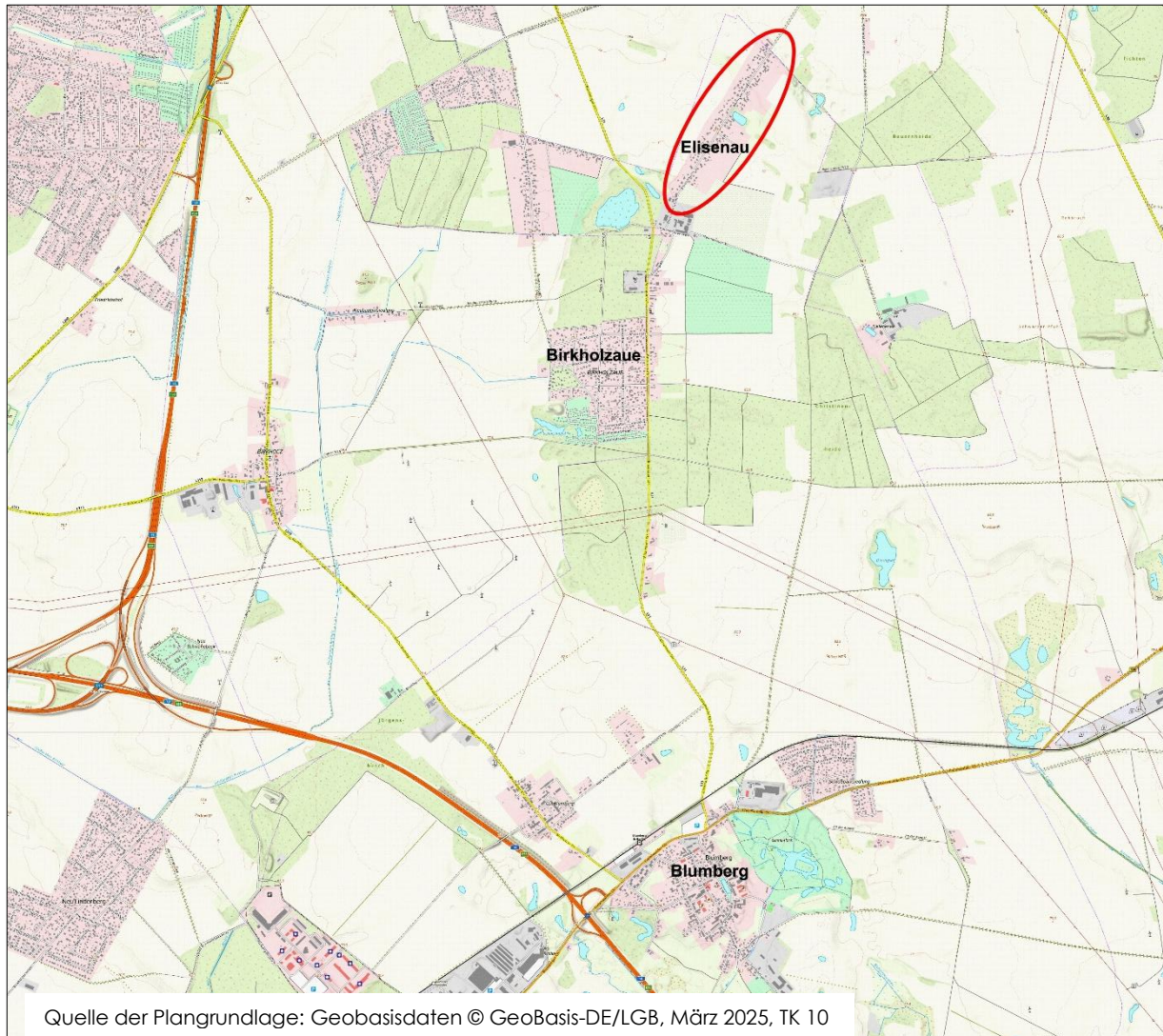
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren. Dabei ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist noch nicht Gegenstand des vorliegenden Vorentwurfs. Er wird im weiteren Verfahren erstellt, nachdem die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt haben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde sind die hinteren Grundstücksbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht einer Nutzung als Grünfläche/Hausgarten entgegen. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

1.2. Räumliche Lage, Geltungsbereich, Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ca. 4 km nördlich des Ortskerns von Blumberg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Bernau bei Berlin an. Der Bernauer Ortsteil Börnicke liegt ca. 1 km in nördlicher Richtung.

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes



Der Geltungsbereich ist rund 21,32 ha groß und liegt in den Fluren 9 und 10 der Gemarkung Blumberg. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Gelände einer Kfz-Werkstatt und Landwirtschaftsflächen auf Bernauer Stadtgebiet,
- Im Osten durch Landwirtschaftsflächen,
- Im Süden durch die Anbauflächen eines Gartenbaubetriebs sowie das Vereinshaus der Siedlergemeinschaft Elisenau und
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen.

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elisenau – Bönicker Straße“



Quelle der Plangrundlage: Geobasisdaten © GeoBasis-DE/LGB, März 2025, ALKIS Liegenschaftskarte

1.3. Planungsbindungen

1.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen dargelegt.

Nach § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 ist in Berlin und Brandenburg jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung am 01.07.2019 in Kraft getreten. Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für den Änderungsbereich von Bedeutung:

- Entsprechend dem Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 des LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Nach Ziel (Z) 5.4 LEP HR ist die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden.
- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet und damit außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.6 liegt.
- Gemäß Ziel 5.5 ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Siedlungsfläche, die nicht unter die Streu- oder Splittersiedlungen gemäß Ziel 5.4 fällt.

Die vorgesehene Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen beschränkt sich auf den Siedlungsbestand und ist als Innenentwicklung im Sinne des Ziels 5.5 zu bewerten. Auch ist eine Erweiterung von Siedlungsflächen durch die Neuausweisung von Baugebieten gemäß Ziel 5.2 nicht geplant. Vielmehr werden die rückwärtigen Gartenbereich als Grünflächen gesichert. Insofern wird auch nicht die zusätzliche Eigenentwicklungsoption in Anspruch genommen, die mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner möglich ist.

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim ist mit der amtlichen Bekanntmachung am 23.10.2024 in Kraft getreten. Für das Plangebiet enthält er keine Festlegungen. Regionalplanerische Belange werden daher nicht berührt.

1.3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde ist das Plangebiet in den vorderen Grundstücksteilen bis zu einer Tiefe von 45 m bis 60 m von der Börnicker Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die rückwärtig daran anschließenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung von Grünflächen entgegen. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert (11. Änderung des Flächennutzungsplanes). Ziel der Änderung ist es, die unmittelbar an die Wohnbauflächen anschließenden Bereiche als Grünflächen statt als Flächen für die Landwirtschaft darzustellen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde



Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Flächennutzungsplan keine grundstücksscharfen Darstellungen enthält und somit auch einen gewissen Spielraum zulässt. Zudem erlaubt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vom Flächennutzungsplan abweichende Festsetzungen, wenn damit dessen Darstellungen konkreter ausgestaltet werden und die Grundkonzeption nicht berührt wird¹.

Im vorliegenden Bebauungsplan weicht im Einzelfall die festgesetzte Grenze zwischen den Grünflächen und den aus der vorhandenen Bebauung abgeleiteten überbaubaren Grundstücksflächen von den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes ab. Da sich diese Abweichungen aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplanes ergeben und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sind sie mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar.

1.3.3 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Börnicke“

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bestandteil des FFH-Gebietes Börnicke, das unter der Gebietsnummer DE 3347-301 in die Liste der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung der Europäischen Kommission aufgenommen ist. Ziel ist die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Stillgewässer als Lebensraumtypen (LRT) 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons“ als auch die Erhaltung und Entwicklung der Population der Rotbauchunke und des Kammmolches (siehe auch Kapitel 2.3).

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Die Bereiche beidseitig der Börnicker Straße weisen zum Teil ausgedehnte Grundstückstiefen von bis zu 200 m auf, die ursprünglich durch Siedlerstellen und ausgedehnte Obstbauplantagen geprägt waren. Seit den 1990er Jahren verlor der Obstanbau an Bedeutung und es fand eine bauliche Verdichtung statt, so dass bis auf einige Baulücken eine zusammenhängende straßenbegleitende Bebauung in offener Bauweise entstanden ist. Zudem entwickelte sich in den rückwärtigen Bereichen der eine zweite Baureihe (Hinterlandbebauung), deren Tiefe bis zu ca. 60 m von der Börnicker Straße beträgt.

Bei den Gebäuden handelt es sich weit überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Auf einigen Grundstücken findet eine Pferdehaltung statt; es wurde jedoch nur für das Grundstück Börnicker Straße 49 eine Baugenehmigung für den Neubau eines Pferdestalls erteilt.

Einhergehend mit der Ausweitung der Wohnbebauung kam es zu einer zunehmenden Inanspruchnahme der rückwärtig an die zweite Baureihe angrenzenden Flächen als Hausgärten, die nicht nur gärtnerisch, sondern teilweise auch für Freizeit und Erholung genutzt werden. Damit verbunden ist die Errichtung baulicher Anlagen wie Geräte- und Gartenhäusern, aber auch von Swimming-Pools, befestigten Grillplätzen mit Sitzgruppen, Pavillons, etc., so dass sich die baulichen Nutzungen immer weiter in den

¹ vgl. Kommentar zum Baugesetzbuch, Battis, Krautzberger, Lühr, 2007, S. 187

Außenbereich ausgedehnt haben. Dadurch weisen die hinteren Grundstücksbereiche heute eine vielfältige Struktur aus unterschiedlich genutzten Hausgärten, reinen Nutzgärten, Grabeland, Gartenbrachen, Obstbaumbeständen, Grünland und vereinzelt Pferdeköpeln auf.

Hervorzuheben ist ein östlich der Börnicker Straße befindliches Kleingewässer. Dieses gehört zu den wenigen noch wasserführenden Kleingewässern im FFH-Gebiet Börnicke und ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu beurteilen.

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet, die als Intensiväcker oder Grünland genutzt werden. Südlich befindet sich der Standort der Pomona Gartenbau GmbH & Co. KG mit Selbstpflückanlagen für Beerenfrüchte und Steinobst.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt auf Bernauer Stadtgebiet das ausgedehnte Gelände einer Kfz-Werkstatt mit Abschleppdienst an.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die überwiegend zweireihig bebauten Grundstücksbereiche sind als im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Innenbereich) einzuschätzen, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die verkehrliche Erschließung ist prinzipiell durch die Börnicker Straße gegeben. Bei Gebäuden in der zweiten Reihe müssen die Baugrundstücke so ausgebildet sein, dass sie an die öffentliche Verkehrsfläche der Börnicker Straße anschließen („Hammergrundstücke“) oder sie haben eine befahrbare Zufahrt über ein Fremdgrundstück, die öffentlich-rechtlich gesichert ist (z.B. mittels Baulast).

Zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören auch Baulücken und die noch unbebauten hinteren Bereiche einer einreihigen Bebauung, sofern diese durch die Hinterlandbebauung der näheren Umgebung maßstabsbildend geprägt sind. Dies betrifft beispielsweise den Bereich zwischen den Flurstücken 113 und 120 auf der westlichen Seite der Börnicker Straße. Dieser ist zwar straßenbegleitend nur einreihig bebaut, kann aber aufgrund der nördlich anschließenden Hinterlandbebauung bis zu einer Tiefe von ca. 47 m dem Innenbereich zugeordnet werden.

Auf den hinteren Grundstücksflächen, die nicht mehr dem Innenbereich, sondern dem Außenbereich zuzuordnen sind, sind gemäß § 35 BauGB nur wenige privilegierte Vorhaben zulässig. Die Nebenanlagen von Wohnhäusern wie Gerätehäuser, Schwimmböcken aber auch Einfriedungen gehören regelmäßig nicht dazu.

Wo aber in den hinteren Grundstücksteilen die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich liegt, ist im Einzelfall nicht immer offensichtlich. Nach der Rechtsprechung ist die Trennungslinie zwischen dem Bebauungszusammenhang und dem Außenbereich grundsätzlich hinter dem letzten mit den übrigen Häusern im Zusammenhang stehenden Gebäuden zu ziehen. Das bewirkt jedoch nicht, dass die rückwärtigen Flächen mit den auf das Hauptgebäude bezoge-

nen Nutzungen zum Außenbereich gehören. Der Bereich, der durch vorhandene Baulichkeiten geprägt ist, umfasst sowohl Nebenanlagen als auch nicht bebaute aber bauakzessorisch genutzte Grundstücksteile wie z. B. einen nicht unüblich großen Hausgarten oder einen nicht unüblich großen Bereich für Erholungszwecke.

Solche Bereiche sind dem Innenbereich aber nur in begrenzter Tiefe zuzurechnen. Erfasst werden allenfalls hausnahe, aber nicht solche Flächen, die einer selbstständigen baulichen Nutzung zugeführt werden könnten. In der Rechtsprechung ist von einem „relativ schmalen Streifen hinter dem Hauptgebäude“ die Rede. Auf jeden Fall ist die Grenze zum Außenbereich weder durch Katastergrenzen noch geografisch-mathematisch zu bestimmen. Maßgeblich sind vielmehr die Größe und Ausdehnung der Nachbargärten sowie die konkreten örtlichen Verhältnisse.

Unter diesen Gesichtspunkten drängt sich eine eindeutige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht immer sofort auf. Daher soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die bauliche Nutzung der hinteren Grundstücksteile nach dem planerischen Willen der Gemeinde festgelegt und Rechtsicherheit geschaffen werden.

2.3. Natur und Umwelt

Naturräumliche Gliederung und Lage

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Ahrensfelde, im Ortsteil Blumberg und hier wiederum im bewohnten Gemeindeteil Elisenau, entlang der Börnicker Straße. Die Landschaft um Elisenau ist nach Scholz (1962) Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großenheit „Ostbrandenburgische Platte“. Es handelt sich um eine Grund- und Endmoränenlandschaft der Frankfurter Staffel der Weichselkaltzeit. Im Landschaftsprogramm des Landes Brandenburg wird das Gebiet der naturräumlichen Region „Barnim und Lebus“ zugeordnet. Es liegt auf einer Grundmoränenbildung mit Ackerflächen, die hier aufgrund der meist guten Böden entstanden und mit zahlreichen Feldsöllen strukturiert sind.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist teilweise Bestandteil eines Schutzgebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung, dem rund 517 ha großen FFH-Gebiet „Börnicke“. Erhaltungsziel des seit 2009 europaweit geschützten FFH-Gebietes ist die Entwicklung und Wiederherstellung der Stillgewässer des Gebietes als Lebensraumtyp (LRT) 3150 sowie die Erhaltung und Entwicklung der Population der Rotbauchunke und des Kammmolchs und deren Lebensräume. Im Bereich des südlichen Barnim bildet das FFH-Gebiet „Börnicke“ einen Hauptverbreitungsschwerpunkt der Rotbauchunke. Ein Teil der dauerhaft wasserführenden Kleingewässer ist mit Stand 01. Dezember 2015 dem Lebensraumtyp (LRT) Nr. 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ im Erhaltungszustand C (durchschnittlich bis beschränkter Erhaltungszustand) zuzuordnen, so auch das im Geltungsbereich befindliche Kleingewässer, östlich der Börnicker Straße.

Beeinträchtigungen der Gewässer betreffen insbesondere ihren Wasser- und Stoffhaushalt. Neben einer großflächigen Grundwasserabsenkung durch Niederschlagsde-

fizite trägt das vorhandene Meliorationssystem dazu bei, sommerliche Niedrigwasserphasen zu verschärfen und natürliche Wasserstandsschwankungen insgesamt zu dämpfen.

Die Analyse von historischen Luftbildaufnahmen der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg zeigt die zunehmende Verlandung eines Großteils dieser Kleingewässer seit dem Jahr 2015.

Der Bewirtschaftungserlass vom 11. Dezember 2009 führt neben den oben genannten Angaben, in Anlage 2 Maßnahmen zur Umsetzung der Erhaltungsziele auf. Auf das im Plangebiet vorhandene Kleingewässer und angrenzende Bereiche treffen folgende Maßnahmen zu:

- keine Einleitung von nicht gereinigtem und nährstoffreichem Wasser
- Vermeidung von Be- und Entwässerungsmaßnahmen
- Gewässersanierung: Entschlammung, Vertiefung, Schaffung offener Wasserflächen
- keine Entwässerungsmaßnahmen, die sich auf den Wasserstand der Kleingewässer als Lebensraum der Rotbauchunke und des Kammmolches negativ auswirken
- kein Fischbesatz/ keine Besatzmaßnahmen mit die Rotbauchunke oder den Kammmolch schädigenden Fischen in den Söllen und Kleingewässern
- Pflege von Streuobstwiesen (Winterlebensraum für Amphibien)

Die Gewässer mit ihren Uferzonen unterliegen auch dem Schutz des § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG. Demnach sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen Schutzgebietes. Die nächst gelegenen nationalen Schutzgebiete befinden sich in 5 bis 7 km Entfernung. Es handelt sich dabei um die Naturschutzgebiete „Faule Wiesen bei Bernau“, „Ausstichgelände Röntgental“, „Schönower Heide“, „Ladeburger Schäferpfühle“ sowie das „Weesower Luch“ (LfU 2025).

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine ländliche Wohnsiedlung beidseits der Börnicker Straße, die aus ehemaligen Obstplantagen hervorgegangen ist. Charakteristisch ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, die sich in den vorderen Grundstücksbereichen konzentriert. Die rückwärtig anschließenden Grundstücksteile weisen einen mosaikartigen Wechsel unterschiedlich strukturierter Gärten, Obstbaumbeständen und Grünland auf. Sie bilden den Übergang zum offenen Landschaftsraum, der sich durch weiträumige strukturarme Grünland- und Ackerflächen auszeichnet. Ausnahmen bilden temporär wasserführende, teils bereits verlandete Feldsölle unterschiedlicher Größe, oft mit Gehölzen im Uferbereich.

Der ursprünglich durch Obstbäume geprägte Übergang vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum ist nur noch teilweise vorhanden. Gleichwohl weist das Plangebiet insgesamt einen hohen Durchgrünungsgrad und einen weitgehend begrünten Siedlungsrand auf, der allerdings zunehmend durch bauliche Nebenanlagen gestört wird.

Boden und Geologie

Das Gelände ist schwach wellig und steigt leicht in nördliche Richtung an. Die Höhe liegt etwa bei 80 bis 85 m über NHN.

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Für nahezu das gesamte Gebiet gibt die Bodenübersichtskarte Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen an. Für kleine Teilbereiche im Süden und Norden werden Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande der Vorschüttphase, Vorstoßsander): Sand, fein- und mittelkörnig, z. T. schwach schluffig über Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, teils auch proglazial als feinsandiger bis toniger Schluff angegeben. Im Bereich des Gewässers finden sich dünne Lagen von Mude und verschwemmtem Torf oder Humus. (Geologische Übersichtskarte 1:300.000)

Der Landschaftsplan gibt für den Großteil des Plangebietes schwach lehmigen bis lehmigen Sand an. Im Bereich des Kleingewässers werden Torfböden mit Sanduntergrund angegeben als auch Bereiche, die aufgrund natürlicher oder anthropogener Einflüsse keiner Bodenart eindeutig zugeordnet werden können.

Die Bodenübersichtskarte 1:300.000 gibt als Bodentyp überwiegend Braunerde, z.T. lessiviert und verbreitet Fahlerde-Braunerden und Braunerde-Fahlerden aus Sand über Lehm an. Gering verbreitet sind podsolige Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand oder aus Sand über Lehm.

Als Boden besonderer Funktionsausprägung ist der Torfboden im Bereich des Gewässers einzustufen.

Gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 30. Juli 2025 handelt es sich bei der Vorhabenfläche nicht um Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen.

Grundwasser und Oberflächengewässer

In der räumlichen Einteilung nach Wasserrahmenrichtlinie liegt das Plangebiet in der Flussgebietseinheit Elbe, Koordinierungsraum Havel, und hier im Grundwasserkörper „Untere Spree“ (EU-Code DE_GB_DEBB_HAV_US_3). Sowohl der chemische als auch der quantitative Zustand des Grundwasserkörpers „Untere Spree“ sind nach den Kriterien der Wasserrahmenrichtlinie als „gut“ eingestuft worden (Umweltbundesamt, Stand September 2022). Die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie wurden bereits 2015 erreicht.

Die folgenden Ausführungen zum Grundwasser sind der Auskunftsplattform Wasser (APW, apw.brandenburg.de, zuletzt aufgerufen im Januar 2026) des Landes Brandenburg entnommen.

Das Plangebiet gehört demnach zum unterirdischen Haupteinzugsgebiet der Spree und zum unterirdischen Teileinzugsgebiet der Unteren Spree II Berlin bis zur Mündung Havel. Der Grundwasserflurabstand bewegt sich zwischen > 10 bis 15 m u. GOK. Des Weiteren werden gespannte Verhältnisse des Grundwasserleiters angegeben. Das Risiko von Schadstoffeinträgen in diesen Grundwasserleiter ist vor diesem Hintergrund vergleichsweise gering. Auch die hydrogeologische Karte des LBGR (HYK 50-3, 3. Ausgabe 2015) weist das Rückhaltevermögen der den Grundwasserleiterkomplex 2 überdeckenden Schichten als „hoch“ aus, mit einer Verweildauer des Sickerwassers von >

10 bis 25 Jahren. Der tieferliegende Grundwasserleiter ist durch die überdeckenden Bodenschichten vergleichsweise gut vor Schadstoffeinträgen geschützt. Die Grundwasserempfindlichkeit wird aufgrund der bindigen Deckschichten im Landschaftsplan (LP) der Gemeinde Ahrensfelde als „gering“ angegeben. Ebenfalls als gering wird die Grundwasserneubildung angegeben.

Die Versickerung im Plangebiet erfolgt größtenteils über die belebte Bodenzone.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ca. 2 km östlich außerhalb des Wasserschutzgebietes Zepernick. Die Abgrenzung der Schutzzonen ist in Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Zepernick vom 15. Oktober 2012, geändert durch Artikel 134 Absatz 48 des Gesetzes vom 05. März 2024 dargestellt. Die Verbote u.a. Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung betreffen das Plangebiet somit nicht.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenze befindet sich der Großteil eines permanent wasserführenden Kleingewässers. Das Gewässer befindet sich östlich der Börnicker Straße. Der südwestliche Uferbereich hat eine Entfernung von weniger als 10 m zur benachbarten Bebauung. Das Ufer des Gewässers ist unverbaut und weist im Norden und Osten eine natürliche Ufervegetation mit Weiden, Schwarzerlen und Eschen mittleren bis hohen Alters auf.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten.

Biotope

Als potentiell natürliche Vegetation gibt der Landschaftsplan Ahrensfelde für das gesamte Plangebiet einen subkontinentalen Linden-Eichen-Hainbuchenwald an. Diese Vegetationseinheit ist gekennzeichnet durch das Auftreten von Winter-Linde, Traubeneiche und Hainbuche. Die Buche fehlt weitgehend. Je nach Bodentyp differenzieren sich anspruchsvollere Waldtypen (auf lehmigen Grundmoränenstandorten) und nährstoffärmere Ausbildungsformen (sandige Standorte). Unterschieden werden die Ausbildungsformen insbesondere anhand der auftretenden Krautvegetation. Im Plangebiet kommt diese Vegetationseinheit nicht vor.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde im Frühjahr und Sommer 2025 eine Biotopkartierung durchgeführt. Die vorliegende Biotopkarte zeigt die Vegetationsstrukturen auf Grundlage dieser Bestandserhebung sowie einer Luftbildauswertung. Bei den in der Biotopkarte dargestellten Biotoptypen werden die Bezeichnungen gemäß der Biotopkartierung Brandenburg (LfU Stand 2025) verwendet.

Tabelle 1 Im Geltungsbereich vorkommende Biotope

Biotoptypcode*	Biotoptypbezeichnung*	Größe in m²	Anteil in %
<i>02 Standgewässer</i>			
02121	perennierendes Kleingewässer, naturnah, unbeschattet	2.496	1
<i>03 Ruderalfluren</i>			
032001	ruderaler Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10 %)	3.911	2
<i>05 Gras- und Staudenfluren</i>			
05112	Frischwiesen	516	<1
05113	Ruderaler Wiesen	2.034	<1
<i>07 Laubgebüsche, Baumgruppen und Solitäräume</i>			
07100	flächige Laubgebüsche	842	<1
071111	Feldgehölze feuchter Standorte, Gehölzarten heimisch	1.695	<1
07172	genutzte Obstbestände mit Grabeland	5.723	3
<i>08 Wälder und Forste</i>			
08290	naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder mit heimischen Baumarten	1.022	<1
<i>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</i>			
10110	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland	59.854	28
10110	Gärten (mit dichtem Baumbestand)	7.637	4
10173	Reitplatz (offener Boden)	2.112	<1
<i>12 Bebaute Gebiete und Sonderflächen</i>			
12300	Gewerbeflächen	3.310	2
12260	Siedlung mit Einzelhäusern, Zufahrt und Nebengelass (i.d.R. Garagen, Schuppen, vereinzelt auch Ställe und Scheunen)	108.763	51
12612	Straße mit Asphaltdecke	12.377	6
12651	Unbefestigter Weg	927	<1
	Summe der Teilflächen	213.219	100
	Größe Geltungsbereich	213.219	100
	Differenz	0	0

* Angaben gem. Biotopkartierung Brandenburg, Stand Mai 2025

Den Großteil der Fläche bildet eine Wohnsiedlung in lockerer als auch dichter Bauweise, meist mit Einfamilienhäusern mit Nebenanlagen und Zufahrten auf kleineren

(<1.000 m²) bis sehr großflächigen (>2.000 m²) Grundstücken. Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst die im Plangebiet liegenden Flurstücke allerdings nicht vollständig, sondern spannt den Rahmen recht dicht nahe der bebauten Flurstücksbereiche.

Die freien Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zur Selbstversorgung, Erholung und Freizeitgestaltung genutzt. Alle straßenseitigen Grundstücke verfügen über einen Vorgarten. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind meist mit Nebenanlagen wie Schuppen, Garagen, Ställen aber auch Swimmingpools und Gartenteichen bebaut. Vereinzelt erfolgte eine Bebauung mit Einfamilienhäusern auch in der 2. Baureihe. Alle Grundstücke sind mit mehr oder weniger Gehölzen bestanden. Neben Laub- und Obstbäumen sowie -sträuchern finden sich Nadelgehölze und Ziergehölze, letztere v.a. auch in den Vorgärten. In verwilderten Gärten wachsen neben Obstbäumen, heimische Sträucher und Laubbäume. Die offenen Flächen werden größtenteils als blühende Wiesen oder kurzrasige Scherrasen gepflegt. Vereinzelt findet sich Kleintierhaltung mit Hühnern, welche die Gras- und Krautfluren beweidet.

Östlich der Börnicker Straße befindet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes perennierendes Kleingewässer, welches an seinem Nord- und Ostufer von Weiden und Schwarzerlen umgeben ist. Die Grenze des Plangebietes schneidet das Gewässer in seiner östlichen Hälfte, so dass der östliche Randbereich des Gewässers sowie die Ufergehölze außerhalb des Geltungsbereiches liegen. Im Westen wurden die ufernahen Bäume vor wenigen Jahren bis zu einer verbleibenden Höhe von ca. 1,50 m abgetragen. Bambus als auch einzelne Fichten wurden entlang des Südwest- und Südufers gepflanzt und ein kleiner Bereich als Ziergarten angelegt. Aus Naturverjüngung hervorgegangene Weiden sind ebenfalls Bestandteil dieser Uferseite. Das Ufer wird durch die Gehölze nicht verschattet. Die sich an die Gehölze anschließenden offenen Frischwiesenbereiche im westlichen und südlichen Uferbereich werden als Scherrasen gepflegt. Das Wohnhaus und die Nebenanlagen des anliegenden Wohngrundstücks weisen einen Abstand zwischen 6 und 10 m zur südlichen Uferkante auf. Die kurzrasigen Wiesenbereiche im Süden des Gewässers werden zur Lagerung von Booten und Hängern genutzt. Das Gewässer weist im Süden einen Steg auf, der sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Weiterhin ist dieses Kleingewässer als Lebensraumtyp (LRT) Nr. 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ im Erhaltungszustand C (durchschnittlich bis beschränkter Erhaltungszustand) ein wichtiger Bestandteil des FFH-Gebietes „Börnicken“. Nur noch sehr wenige Sölle in der Umgebung sind dauerhaft wasserführend (siehe Kap. 3.2). Das Kleingewässer übernimmt damit eine wichtige Funktion als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen im Gebiet. Weiterhin unterliegt es als FFH-LRT dem Verschlechterungsverbot. Handlungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen können, sind demnach verboten. Siehe dazu Kap. 3.1.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich flächige Obstbestände, die jedoch nicht unter den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG fallen, da der Boden unter den Obstbäumen regelmäßig umgebrochen wird.

Weiterhin wurden noch private und gewerbliche Pferdehaltungen ausgegrenzt.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich Acker- und Grünlandflächen, Pferdekoppeln, Wald und Feldgehölze, inzwischen verlandete Feldsölle sowie die Obstplantagen der Selbstpflückanlage Elisenau.

Die Börnicker Straße wird in unregelmäßigen Abständen von einzelnen großkronigen Laubbäumen gesäumt.

Tiere und Artenschutz

Bei den im Gebiet vorkommenden Tierarten ist im Wesentlichen von typischen Bewohnern ländlicher Siedlungen auszugehen.

Unter den Säugetieren ist u.a. mit Igel, Marder, Waschbär, Spitzmäusen, Maulwurf, Echte Mäusen, Wühlmäusen, Fledermäusen u.a. zu rechnen.

Im Plangebiet kommen mit großer Wahrscheinlichkeit Reptilien wie Blindschleiche, Ringelnatter als auch Zauneidechse vor.

Aufgrund des vorhandenen Kleingewässers und geeigneter Landbiotope sind auch Amphibien im Plangebiet vertreten. Gemäß telefonischer Auskunft des Artenschutzkompetenzzentrums Linum (Dr. Norbert Schneeweiß) am 20.01.2026 kommen folgende Arten noch im Gebiet, allerdings in nur noch sehr geringen Populationsgrößen vor: Teich- und Kammolch, Rotbauchunke, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Grasfrosch, Erdkröte und Teichfrosch. Es ist davon auszugehen, dass Wechselkröte und Kreuzkröte aufgrund zunehmender Trockenheit nicht mehr im FFH-Gebiet „Börnicken“ vorhanden sind. Beide Arten sind potentielle Arten im Gebiet, die schnell wiederkommen können, jedoch aktuell nicht mehr vorhanden sind. Weiterhin ist davon auszugehen, dass jedes noch wasserführende Gewässer im Gebiet als Reproduktionsstätte fungiert und deshalb einen wichtigen Lebensraum darstellt. Ein Fischbesatz im hier vorliegenden Gewässer sollte vermieden werden.

Zum Vorkommen von Rotbauchunke und Kammolch im Plangebiet als Vertreter des Lebensraumtyps Nr. 3150 „Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions“ im FFH-Gebiet „Börnicken“ können ohne faunistische Untersuchungen keine verlässlichen Aussagen getroffen werden.

Anzunehmende Vogelarten sind u.a.: Amsel, Haus- und Feldsperling, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Eichelhäher, Grünspecht, Mehl- und Rauchschnalze, Zilpzalp, Elster, Kohl- und Blaumeise.

Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des westlichen, atlantisch-maritim beeinflussten zum östlichen, kontinental beeinflussten Klima. Charakteristisch sind verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie ein Niederschlagsmaximum im Sommer, welches durch Starkregenfälle verursacht wird.

Lokal befindet sich das Plangebiet östlich/nordöstlich randlich außerhalb des klimatisch belasteten Siedlungsgebietes von Berlin. Die nächste Autobahn A11 verläuft knapp 3,5 km westlich. Der Berliner Ring knapp 7,5 km südwestlich. Der Geltungsberg ist umgeben von Acker- und Grünlandflächen sowie mehreren kleineren Waldflächen. Große zusammenhängende Waldflächen fehlen im näheren Umfeld. In die Acker- und Grünlandflächen sind größtenteils inzwischen verlandete Sölle eingestreut. Durch seine Lage östlich randlich der Berliner Hitzeinsel werden die warmen und durch den Stadtverkehr mit Schadstoffen angereicherten Luftmassen der Hauptstadt bei vorherrschenden Westwinden in Richtung der östlich liegenden Gemeinden transportiert.

Acker- und Grünlandflächen sorgen hier dafür, dass sich diese warmen Luftmassen nachts abkühlen können. Kleinere vorgelagerte Waldflächen sorgen für die Produktion frischer Luftmassen. Klimatische Vorbelastungen sind somit durch die Randlage zur Berliner Hitzeinsel gegeben, die von den umliegenden Ackerflächen nur teilweise ausgeglichen werden können. Weitere lufthygienische Belastungen bestehen nicht.

Nach der Synthesekarte „Vom Klimawandel betroffene Gebiete“ aus dem GRK 2 wird für die Gemeinde Ahrensfelde, gelegen am Rand der Berliner Hitzeinsel, eine Mitteltemperatur für Juni-August von $>19^{\circ}$ sowie das Risiko erhöhter Starkniederschläge prognostiziert.

3. Planungskonzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Sicherung und die Entwicklung der rückwärtig an die – zumeist mit Wohnhäusern - bebauten Grundstücksteile als Grünflächen vor. Ziel ist es, einen mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild begrünten Siedlungsrand zu erhalten bzw. auszubilden, der bereits historisch vor allem durch Obstbäume geprägt war.

Es soll aber auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass aufgrund der vorherrschenden zweireihigen Bebauung die Flächen zwischen und neben den Gebäuden räumlich begrenzt sind. Daher sollen bauliche Anlagen in untergeordnetem Maße auch auf den Grünflächen zulässig sein. Dabei wird zwischen Hausgärten und Gartenland unterschieden.

In den Hausgärten dürfen bauliche Anlagen errichtet werden, die der gärtnerischen Nutzung, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen, wie Gerätehäuser, Gewächshäuser, Swimmingpools, Spielgeräte, etc. Auch wenn die Hausgärten i.d.R. in Verbindung mit einem Wohnhaus stehen, sollen nicht alle Nebenanlagen der Hauptnutzung zulässig sein. So dürfen beispielsweise Stellplätze und Garagen oder Werkstätten und Lagerräume einer etwaigen gewerblichen Nutzung nicht innerhalb des Hausgartens errichtet werden.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes Börnicke. Hier wird die bauliche Nutzung aus naturschutzfachlichen Gründen noch stärker eingeschränkt, so dass nur Anlagen zulässig sind, die der Gartennutzung und Gartengestaltung dienen, wie Rankhilfen, Bänke oder Einfriedungen. Gebäude sind ausgeschlossen.

Die vorderen Grundstücksbereiche sind bereits überwiegend bebaut, so dass sie i.d.R. als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen sind. Es werden lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, die eine hintere und vordere Grenze für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken vorgeben. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Abs. 1 BauGB (siehe Kapitel 2.2). Dies bezieht sich auch auf Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen, die in den vorderen Grundstücksteilen unterzubringen sind, sofern sie nicht unter die in Hausgärten und im Gartenland zulässigen baulichen Anlagen fallen.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur die Grundstücke oder Grundstücksteile, in denen eine Bebauung nach § 34 BauGB bereits zulässig ist bzw. die als hausnahe Gärten als Teil des Außenwohnbereichs genutzt werden sollen.

Gemessen von der Börnicker Straße endet der Geltungsbereich in einer Tiefe von maximal knapp 100 m, so dass Teile der bis zu 200 m tiefen Grundstücke nicht in den Bebauungsplan einbezogen sind. Sie sind – wie bereits auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes - i.d.R. dem Außenbereich zuzuordnen, so dass bauliche Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

4. Planinhalt

4.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt, die durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die Baugrenzen umfassen großzügig die bebauten Bereiche des Plangebietes, die zu meist durch die vorhandene zweireihige Bebauung gekennzeichnet sind. Sie schließen auch Baulücken und die noch unbebauten hinteren Bereiche einer einreihigen Bebauung ein, sofern diese durch die rückwärtige Bebauung der näheren Umgebung maßstabsbildend geprägt sind.

Die vordere Baugrenze ist i.d.R. um 5,0 m von der Börnicker Straße zurückgesetzt, um eine durchgängige Vorgartenzone zu sichern. Sofern bestehende Gebäude einen geringeren Abstand zur Straße aufweisen, wurden sie in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen, so dass sich dort die Vorgartenzone entsprechend verschmälert.

Die hintere Baugrenze orientiert sich an den Baukörpern der rückwärtigen Bebauung in 2. Reihe. Dabei beträgt der Abstand zur hinteren Gebäudekante ca. 5,0 m, so dass auch angebaute (überdachte) Terrassen und Wintergärten in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen sind, bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für deren Errichtung gesichert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass an die Gebäude angebaute Terrassen die hinteren Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Sie würden dann ganz oder teilweise in die festgesetzten Grünflächen ragen, in denen Terrassen, die Bestandteil der Hauptanlage (Wohnhaus) sind, nicht zulässig sind (siehe auch Kapitel 4.3.1).

In Abhängigkeit der Lage der vorhandenen Gebäude variiert die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen 45 m und knapp 59 m. Seitlich werden sie durch vorhandene Wegeflurstücke unterbrochen, die von der Börnicker Straße in Richtung des offenen Landschaftsraumes führen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Börnicker Straße gegeben. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt, die das in Eigentum der Gemeinde Ahrensfelde befindliche Straßenflurstück 202 umfasst. Es

hat eine Breite von 10,0 m und weitetet sich in etwa der Mitte des Straßenverlaufs abschnittsweise auf ca. 18 m auf.

Von der Börnicker Straße gehen vier gemeindliche Feldwege ab. Da sie nicht öffentlich gewidmet sind, werden sie auch nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie werden aber von den überbaubaren Grundstücksflächen ausgenommen, um sie von Bebauung freizuhalten.

4.3. Grünflächen

Die rückwärtig an die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzenden Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ und, soweit sie sich innerhalb des FFH-Gebietes „Börnicke“ befinden, mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt.

Die Tiefe der Grünflächen wird im Bereich östlich der Börnicker Straße durchgehend mit 40 m festgesetzt. Damit wird zum einen eine hausnahe gärtnerische Nutzung in ortsüblicher Größe ermöglicht. Zum anderen soll eine zu weite Ausdehnung der gärtnerischen Nutzung und der mit ihr verbundenen baulichen Anlagen in den Außenbereich vermieden werden.

Auf der westlichen Seite der Börnicker Straße werden die Grünflächen überwiegend durch die anschließenden Landwirtschaftsflächen begrenzt, so dass sich Tiefen zwischen ca. 40 m und knapp 14 m ergeben. Im südlichen Abschnitt der Börnicker Straße ist zwar keine Begrenzung durch Landwirtschaftsflächen mehr gegeben, gleichwohl wird die geringere Tiefe der nördlich anschließenden Grünflächen fortgeführt und mit 20 m festgesetzt.

4.3.1 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“

Wie oben bereits ausgeführt, sollen die rückwärtig an die überbaubaren Grundstücksflächen anschließenden Bereiche als Hausgarten genutzt werden können. Unter einem Hausgarten ist ein privater Garten zu verstehen, der unmittelbar an ein Wohnhaus angrenzt und hauptsächlich der Erholung, Freizeitgestaltung sowie dem Anbau von Nutz- und Zierpflanzen dient. Für diesen Zweck sollen auch bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, deren Zulässigkeit durch die textliche Festsetzung 1.1 geregelt wird:

Textliche Festsetzung 1.1

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" dienen der Erholung, Freizeitgestaltung sowie dem Anbau von Nutz- und Zierpflanzen. Auf ihnen sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- *Garten- und Gerätehäuser, Gartensaunen und sonstige der Nutzung als Hausgarten dienende Gebäude, deren Brutto-Rauminhalt nicht mehr als 75 m³ beträgt,*
- *Gewächshäuser mit nicht mehr als 50 m³ Brutto-Rauminhalt,*
- *bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen und keine Gebäude sind, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen, Wege oder Terrassen sowie*

Terrassenüberdachungen mit einer Fläche von bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 4 m,

- *Wasserbecken mit einer Wasserfläche von nicht mehr als 100 m² und einem Beckeninhalt von nicht mehr als 100 m³ sowie Schwimmbeckenabdeckungen mit nicht mehr als 100 m² Grundfläche,*
- *Anlagen für die Kleintierhaltung mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt, die das Wohnen nicht stören,*
- *Spielgeräte,*
- *Einfriedungen*
- *Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen.*

Die Grundfläche der baulichen Anlagen darf insgesamt maximal 15 % des als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzten Grundstücksteils, jedoch höchstens 100 m² betragen.

Begründung

Der in der textlichen Festsetzung 1.1 vorgegebene Zulässigkeitskatalog beinhaltet die baulichen Anlagen, die typischer Weise der Zweckbestimmung eines Hausgartens dienen. Dabei sind folgende Belange von Bedeutung:

- **Gesamtfläche der baulichen Anlagen**

Die baulichen Anlagen sollen nur einen untergeordneten Flächenanteil einnehmen dürfen, damit der grundsätzliche Charakter des Hausgartens als Grünfläche erhalten bleibt. Aus diesem Grunde wird der Anteil aller baulichen Anlagen auf insgesamt 15 % der Hausgartenfläche begrenzt. Auf großen Grundstücken könnte jedoch eine Vielzahl baulicher Anlagen entstehen, die trotz des untergeordneten Flächenanteils zusammen eine dominierende Wirkung entfalten, insbesondere wenn sie in einem bestimmten Teil des Hausgartens konzentriert sind. Daher darf die Grundfläche der baulichen Anlagen zusammengekommen maximal 100 m² betragen. Diese Gesamtfläche wird unabhängig von Größe eines Hausgartens als ausreichend für dessen Nutzung erachtet.

- **Größe der einzelnen baulichen Anlagen / genehmigungsfreie Vorhaben**

Die Liste der in den Hausgärten zulässigen baulichen Anlagen orientiert sich hinsichtlich Art und Größe z.T. an den Bestimmungen für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 61 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Aufgrund der geringen bau- und bodenrechtlichen Relevanz genehmigungsfreier Vorhaben wird davon ausgegangen, dass sie dem grundsätzlichen Charakter einer Grünfläche nicht entgegenstehen. Die in der textlichen Festsetzung angeführten baulichen Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, wie Bänke, Sitzgruppen, Pergolen oder nicht überdachte Terrassen sowie Spielgeräte, Einfriedungen, Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen sind nach § 61 BbgBO genehmigungsfrei.

Weiterhin sind mit Blick auf die Größe der einzelnen baulichen Anlagen die Bruttorauminhalte von Gebäuden wie Garten- und Gerätehäuser, Gartensaunen, etc. (75 m³), von Gewächshäusern (50 m³) und Wasserbecken (100

m³) sowie die Grundfläche von Terrassenüberdachungen (30 m²) aus dem § 61 der Brandenburgischen Bauordnung übernommen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Einhaltung dieser Größenvorgaben allein nicht in allen Fällen auch die Genehmigungsfreiheit bedingt. Nach § 61 BbgBO dürfen genehmigungsfreie Gebäude auch keine Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten aufweisen. Dies ist für die Festsetzungen des Bebauungsplanes jedoch nicht von Bedeutung, da es vor allem auf die Größe der baulichen Anlage im Verhältnis zum unbebauten Teil der Grünfläche ankommt. Insofern sind auch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern allein die Bestimmungen des § 61 BbgBO für die Genehmigungsfreiheit maßgeblich. Inwieweit die erforderlichen Voraussetzungen vorliegen, ist durch die Bauherrin / den Bauherren in jedem Einzelfall zu prüfen.

- **Eigenständigkeit der baulichen Anlagen / Terrassen**

Bei den zulässigen baulichen Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 muss es sich um eigenständige Anlagen handeln, die der Zweckbestimmung eines Hausgartens dienen. Auch wenn dieser i.d.R. in Verbindung mit einem Wohnhaus steht, sind zum Beispiel Terrassen und deren Überdachungen, die unmittelbar an das Wohnhaus angebaut sind, nicht innerhalb der Grünfläche zulässig. Diese dürfen als Bestandteil der Hauptanlage nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

- **Anlagen für die Kleintierhaltung**

In den Hausgärten sind auch Anlagen für die Kleintierhaltung zulässig, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind baulich selbstständige Anlagen, die der Unterbringung und Haltung der Tiere dienen, wie Ställe, Käfige, Volieren und andere Tiergehege sowie weitere bauliche Nebenanlagen, die zur Kleintierhaltung benötigt werden. Der Begriff Kleintier erfasst solche Tierarten, deren Haltung in den Baugebieten typischerweise üblich und ungefährlich ist. Zwar ist im Bebauungsplan kein Baugebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt; da die Anlagen das Wohnen nicht stören dürfen, können als Maßstab Wohngebiete und das Wohnen mitgeprägte Gebiete zu Grunde gelegt werden. Dort umfasst die Kleintierhaltung typischerweise eine im Rahmen der Wohnnutzung liegende Freizeitbetätigung, die sich nach den örtlichen und regionalen Gewohnheiten richten kann. Als Kleintiere werden im allgemeinen Katzen, Hunde, Ziervögel, Hasen, Kaninchen, aber auch Hühner, Gänse, Puten und Enten angesehen. Keine Kleintiere sind große Tiere wie Kühe, Pferde, Ponys und zum anderen Tiere, die unabhängig von ihrer Größe dem Menschen gefährlich werden können.²

Die Größe der Anlagen für die Kleintierhaltung wird auf 30 m³ begrenzt, um zum einen die angestrebte durchgrünte Prägung der Hausgärten nicht zu beeinträchtigen. Zum anderen wird davon ausgegangen, dass bei dieser Größe keine Störungen des Wohnens verursacht werden. Gleichwohl bedarf die Art und die Anzahl der Tiere mit Blick auf die Immissionsbelastung

² vgl. BauGB Kommentar, Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, § 14 BauNVO, Randnummern 55 bis 58

jeweils einer Einzelfallbetrachtung. Dabei spielen auch etwaige Vorbelastungen und die Anordnung der Anlage auf dem Grundstück eine Rolle. In ländlich geprägten Gebieten, wie dem hier vorliegenden Plangebiet, mit größeren Grundstücken und verbreiteter Tierhaltung ergeben sich größere Zulässigkeitsspielräume als beispielsweise in verdichteten Baugebieten³.

Anlagen für die Haltung größerer Tiere wie beispielsweise Pferde, werden in den Hausgärten nicht zugelassen, da von Ihnen i.d.R. Immissionen ausgehen, die sich in der vorwiegend durch das Wohnen geprägten Umgebung störend auswirken.

○ **Wasserbecken**

Unter die Wasserbecken fallen sowohl Schwimmbecken als auch gefasste Gartenteiche. Die maximal zulässige Größe des Beckeninhalts von 100 m³ sowie der Beckenabdeckung von max. 100 m² entspricht den Maßgaben der brandenburgischen Bauordnung für genehmigungsfreie Vorhaben. Darüber hinaus wird auch die Grundfläche der Becken auf 100 m² begrenzt, so dass die in den Hausgärten maximal zulässige Gesamtfläche der baulichen Anlagen nicht überschritten wird.

Durch die textliche Festsetzung 1.3 wird den in den Hausgärten vorhandenen baulichen Anlagen ein erweiterter Bestandsschutz eingeräumt:

Textliche Festsetzung 1.3

Änderungen und Nutzungsänderungen rechtmäßig errichteter baulicher Anlagen, die der textlichen Festsetzung 1.1 entgegenstehen, sind zulässig, wenn

- *die vorhandene Höhe der baulichen Anlage um nicht mehr als 1,0 m erhöht wird,*
- *die geänderte Nutzung einem Nutzungszweck der in der textlichen Festsetzung 1.1 bezeichneten baulichen Anlagen entspricht.*

Begründung

Im Einzelfall können sich innerhalb der festgesetzten Flächen für Hausgärten rechtmäßig errichtete Gebäude befinden, die in Bezug auf ihre Größe und Nutzung den Regelungen der textlichen Festsetzung 1.1 entgegenstehen. Sie wären auf den bloßen Bestandsschutz beschränkt. Das heißt, dass sie vor Beseitigung geschützt sind und weiterhin so genutzt und unterhalten werden können, wie sie im Einklang mit dem damaligen Recht errichtet wurden. Auch Reparaturen sind zulässig, nicht jedoch darüber hinausgehende Maßnahmen, die einer Neuerrichtung gleichkommen. Um zu vermeiden, dass diesen Gebäuden jede Weiterentwicklung entzogen wird, sollen Änderungen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. So sind Änderungen der Höhe der baulichen Anlage möglich, wenn sie nicht mehr als 1 m betragen. Dabei wird insbesondere auf die für den Erhalt von Gebäuden notwendige Erneuerung von Dachkonstruktionen abgestellt, die über die bloße Reparatur hinausgehen. Überdies sind

³ ebenda

auch Nutzungsänderungen zulässig, wenn sie den in der textlichen Festsetzung 1.1 genannten Nutzungszwecken entsprechen.

4.3.2 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ befinden sich innerhalb des FFH-Gebietes Börnicke. Hier soll die bauliche Nutzung aus naturschutzfachlichen Gründen stärker eingeschränkt werden.

Im Einzelnen sind gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 folgende bauliche Anlagen zulässig:

Textliche Festsetzung 1.2

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gartenland" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- *bauliche Anlagen, die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen und keine Gebäude sind, wie Bänke, Sitzgruppen, Rankhilfen, ausgenommen Terrassen und Terrassenüberdachungen,*
- *Einfriedungen.*

Begründung

Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ soll die gärtnerische Nutzung im Vordergrund stehen. Es sind daher nur Anlagen zulässig, die der Gartennutzung und Gartengestaltung dienen, wie Rankhilfen, Bänke oder Einfriedungen. Gebäude als Terrassen, die mit einer größeren Flächenversiegelung verbunden sind, werden ausgeschlossen. Solche Anlagen sind in den anschließenden Hausgärten bzw. den überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

4.4. Wasserflächen

Östlich der Börnicker Straße befindet sich auf dem Flurstück 159 ein Kleingewässer, das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt. Es gehört zu den wenigen noch wasserführenden Kleingewässern im FFH-Gebiet Börnicke und ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu beurteilen. Unmittelbar nördlich davon schließt sich, lediglich unterbrochen durch einen schmalen Damm, ein weiteres Gewässer auf dem Flurstück 185 an, das außerhalb des FFH-Gebietes liegt. Beide Gewässer sind charakteristisch für den ursprünglich durch zahlreiche Kleingewässer geprägten Landschaftsraum und sollen erhalten werden. Sie werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Wasserflächen festgesetzt.

4.5. Grünordnung, Eingriff / Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung baulicher Anlagen zugelassen, die als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu beurteilen und auszugleichen sind. Dies betrifft vor allem die gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 auf den privaten Grünflä-

chen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ zulässigen Anlagen. Auf den mit „Gartenland“ bezeichneten Grünflächen, sind dagegen nur geringfügige Anlagen wie z.B. Bänke oder Rankhilfen (siehe textliche Festsetzung 1.2) zulässig, so dass keine erheblichen Eingriffe verursacht werden, die auszugleichen wären.

Auf den vorderen Grundstücksteilen ist die Zulässigkeit baulicher Anlagen wie bisher auch nach §34 BauGB zu beurteilen (Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Da die sich daraus ergebenden Eingriffe bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich (siehe § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Auch die bloße Herstellung von Hausgärten oder Gartenland ohne bauliche Anlagen wird nicht als ausgleichspflichtige Maßnahme erachtet, da gärtnerische Nutzungen wie der Anbau bestimmter Nutzpflanzen oder die Pflanzung von Obstbäumen ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren – z.B. im Rahmen einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Insofern ergeben sich auszugleichende erhebliche Eingriffe nur durch die Errichtung baulicher Anlagen in den Hausgärten, in denen maximal 100 m² überbaut werden dürfen. Davon sind folgende Schutzgüter berührt:

- Die anlagebedingte Versiegelung von **Böden** stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar. Vollversiegelungen führen zu einem vollständigen Verlust nahezu aller Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit, Wurzelraum, Speicher- und Filterfunktion, Lebensraumfunktion, Archivfunktion etc.).
- Beeinträchtigungen des **Orts- und Landschaftsbildes** können sich insbesondere durch die Errichtung von Gebäuden ergeben, wenn sie im Übergang zum Landschaftsraum den grün geprägten Siedlungsrand stören.
- Durch die Überbauung mit baulichen Anlagen gehen **Biotope und Vegetation** verloren. Der im Plangebiet häufig betroffene Biotoptyp Scherrasen hat nur eine geringe Wertigkeit. Im Einzelfall können aber bedeutendere Biotope wie ruderale Gras- und Staudenfluren, ruderale Wiesen sowie einzelne oder flächige Gehölze betroffen sein. Die meisten Bäume sind nach der Barnimer Baumschutzverordnung geschützt und dürfen nicht beseitigt oder beschädigt werden. Ausnahmen können zugelassen werden. In diesem Fall sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Für die weiteren zu betrachtenden Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Tiere und Artenschutz sowie Klima und Lufthygiene wird die Errichtung baulicher Anlagen in den Hausgärten nicht als erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser steht im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden. Die durch Bebauung verringerte Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser wirkt sich jedoch nicht erheblich auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser aus, da die Versickerung weiterhin über die belebte Bodenzone innerhalb der im Plangebiet liegenden Grundstücke erfolgt.

Auch Klima und Luftqualität werden aufgrund der untergeordneten Größe nicht erheblich beeinträchtigt.

Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG können insbesondere mit der Einhaltung von Fäll Zeiträumen für Gehölze außerhalb der Brutperiode

von Brutvögeln vermieden werden. Andere Beeinträchtigungen die erheblich auf die lokale Population der im Gebiet vorkommenden Arten wirken, sind nicht zu erwarten.

Zum Ausgleich der in den Hausgärten verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Bäume gemäß den textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2 zu pflanzen:

Textliche Festsetzung 2.1

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind je Hausgarten mit einer Größe von bis zu 330 m² ein großkroniger Laubbaum, zwei kleinkronige Laubbäume oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Je Hausgarten mit einer Größe von mehr als 330 m² sind zwei großkronige Laubbäume, vier kleinkronige Laubbäume oder vier Obstbäume zu pflanzen. Die Pflanzungen dürfen ausnahmsweise auch auf Flächen erfolgen, die unmittelbar an die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" angrenzen.

Textliche Festsetzung 2.2

Für die gemäß der textlichen Festsetzung 2.1 erforderlichen Pflanzungen sind die Arten der Pflanzlisten I bis III und mindestens in der angegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

I. Großkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2xv., o.B., StU 8-10

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Rosskastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Esskastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>ilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde

II. Kleinkronige Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2xv., o.B., StU 8-10

<i>Amelanchier arborea</i>	Felsenbirne
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Crataegus monogyna</i> -	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i> -	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus lavalleyi</i> 'Carrierei'	Apfeldorn
<i>Crataegus Hybriden</i> agg.	Weißdorn
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

III. Obstbäume

Pflanzqualität: Hoch- oder Halbstamm, 3xv., m.Db., StU 10-12

<i>Juglans regia</i>	Echte Walnuss
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Morus alba</i>	Weißer Maulbeere
<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur Birne
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Prunus domestica</i>	Kultur Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel

Begründung

Durch die Bepflanzung der Hausgärten mit Bäumen soll zur Durchgrünung des Plangebietes beigetragen und insbesondere ein durch Gehölze geprägter Siedlungsrand geschaffen werden, der die ursprünglichen – und z.T. noch vorhandenen Obstbaumbestände aufnimmt. Um die Pflanzung standortgerechter Bäume zu sichern, werden die angeführten Pflanzlisten festgesetzt. Dabei dürfen neben Obstgehölzen aber auch andere klein- und großkronige Laubbäume gepflanzt werden.

Mit der Pflanzung der Bäume werden die Bodenfunktionen Wurzelraum, Durchlüftung sowie Speicher- und Filterfunktion verbessert, so dass die Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen werden. Dabei wird in Ansatz gebracht, dass durch die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes 50 m² und eines kleinkronigen Laub- oder Obstbaumes 25 m² überbaute Bodenfläche kompensiert werden. Somit wird gesichert, dass die maximal zulässige Überbauung von 100 m² je Hausgarten durch zwei großkronige oder vier kleinkronige Bäume ausgeglichen wird. Da die durch bauliche Anlagen überdeckte Fläche höchstens 15 % des Hausgartens einnehmen darf, ergibt sich auf Grundstücken bis 330 m² eine zulässige Überbauung von lediglich knapp 50 m². Auf diesen Grundstücken sind als Kompensation ein großkroniger oder zwei kleinkronige Bäume ausreichend. Die Pflanzung von Obstbäumen bedeutet gleichzeitig eine Eingrünung des Siedlungsbereiches und sorgt somit für einen harmonischen Übergang vom Siedlungsrand zur offenen Landschaft. Weiterhin erhöhen Laub- und Obstbäume den Biotopwert, da sie die Strukturvielfalt erhöhen und als Lebensraum für verschiedene Tier- und auch Pflanzenarten fungieren. Die bei Umsetzung der Planung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild können somit ebenfalls kompensiert werden.

Sofern im Einzelfall in kleinen Hausgärten oder aufgrund bereits vorhandener Baumbestände, die erforderlichen Baumpflanzungen nicht sinnvoll möglich sind, dürfen sie ausnahmsweise auch auf benachbarten Flächen umgesetzt werden. In Betracht kommen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten-

land“, Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die rückwärtig unmittelbar an die Hausgärten angrenzen.

Weiterhin sind in der Planzeichnung Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die die im Uferbereich der Kleingewässer bestehenden Gehölzbestände umfassen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sowie zum Schutz vor Beeinträchtigungen an Gehölzen sind im Rahmen der Bautätigkeiten folgende Maßnahmen zu berücksichtigen bzw. umzusetzen:

V1 Schutz von Gehölzbeständen

Bäume sind nach zu erhalten. Auch Schäden an nicht von der Fällung betroffenen Gehölzen sind während der Bauarbeiten zu vermeiden. Bei ggf. erforderlichen Fällungen gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV). Eine Fällung geschützter Bäume darf nur nach Genehmigung durch die zuständige Behörde erfolgen.

V2 Baumfällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Baumfällungen und Rodungen zur Baufeldfreimachung dürfen nur in dem gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zugelassenen Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres stattfinden. Zusätzlich können sich aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen weitere spezifischere Bauzeitenregelungen ergeben.

V3 Boden- und Grundwasserschutz während der Bauarbeiten

Während der Bauphase ist der Grundwasser- und Bodenschutz gemäß den einschlägigen Bestimmungen zu gewährleisten (z.B. getrennte Lagerung und Wiedereinbau von Ober- und Unterboden, Vorhaltung von Ölbindemitteln auf der Baustelle). Bei einem Austreten wassergefährdender Stoffe oder Verdacht darauf, besteht eine Meldepflicht; es sind unverzüglich Maßnahmen zu treffen, um Schäden zu verhindern bzw. zu beseitigen (siehe § 21 Brandenburgisches Wassergesetz).

V4 Gewässer- und Grundwasserschutz während der Nutzung

Der Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zur Bekanntmachung der Erhaltungsziele nach § 26b Absatz 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes und zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Börnicke“ vom 11. Dezember 2009 (ABl./10, [Nr.4], S. 128) führt in der Anlage 2 Erhaltungsziele und -maßnahmen sowie Umsetzungsinstrumente für die im FFH-Gebiet „Börnicke“ vorkommenden Lebensraumtypen auf. Diese Maßnahmen sind angesichts der teilweisen Lage im bzw. der unmittelbaren Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Börnicke“ auch bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten:

- keine Entwässerungsmaßnahmen, die sich auf den Wasserstand der Kleingewässer negativ auswirken
- kein Raubfischbesatz im Kleingewässer bzw. vollständige Entnahme von vorhandenen Raubfischen
- keine Einleitung von nicht gereinigtem und nährstoffreichem Wasser in Oberflächengewässer
- keine Verunreinigung des Bodens mit Kraft- und Schmierstoffen, Farben etc.
- keine Nutzung von Pflanzenschutzmitteln, Dünger etc.

- Einhaltung einer Pufferzone um das Kleingewässer gemäß Zielbiotoptypenkarte zum Bewirtschaftungserlass „Börnicke“
- Erhalt der natürlichen Ufervegetation im Norden des Kleingewässers

Im weiteren Verfahren wird ein ausführlicher Umweltbericht verfasst. Über die bisher ermittelten Eingriffe hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen sind mit der vorliegenden Planung nach aktuellem Stand nicht zu erwarten.

4.6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	21,32 ha	100,0%
Flächen ohne Art der baulichen Nutzung	12,31 ha	57,74 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1,28 ha	6,00 %
Private Grünflächen	7,47 ha	35,04 %
Wasserflächen	0,26 ha	1,22 %

5. Verfahren

1) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Elisenau - Börnicker Straße“ wurde durch die Gemeindevertretung Ahrensfelde am 14.02.2025 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt für die Gemeinde Ahrensfelde Nr. 06/25 vom 13.06.2025,

2) Informelle Bürgerversammlung

Am 10.12.2025 wurde eine informelle Bürgerversammlung durchgeführt, in der die Anwohner über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet wurden und in der die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung bestand.

3) Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom Juni 2026 ausgearbeitet.

4) Beschluss des Vorentwurfs des Bebauungsplanes

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Juni 2026 wurde am 20.07.2026 von der Gemeindevertretung Ahrensfelde zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

5) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Vorentwurf des Bebauungsplanes

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 07.09.2026 bis 07.10.2026 in Form der Bereitstellung der Planunterlagen zur Einsichtnahme im Internet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im auf der Webseite der Gemeinde Ahrensfelde am 04.09.2026 öffentlich bekannt gemacht.

6) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad bis zum aufgefordert worden.

Weitere Verfahrensschritte werden nach Ihrer Durchführung angeführt.

6. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

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

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

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

7. Quellen

BarBaumSchV (Barnimer Baumschutzverordnung / Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen) vom 12. Februar 2014.

BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) 2020: Geoportal. Im Internet unter: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php> Abruf zuletzt im Dezember 2025

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I / 16, [Nr. 5]).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17]).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

DWD & LfU (Deutscher Wetterdienst & Landesamt für Umwelt Brandenburg) 2019: Klimareport Brandenburg. Fakten bis zur Gegenwart – Erwartungen für die Zukunft. Im Internet unter: https://lfu.brandenburg.de/media_fast/4055/Klimareport_Brandenburg_2019.pdf

Gemeinde Ahrensfelde (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer), Oktober 2013: Landschaftsplan Gemeinde Ahrensfelde

Geoportal des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR), Karten des LBGR, im Internet unter <https://geo.brandenburg.de>, zuletzt abgerufen im Juli 2025

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024.

Landkreis Barnim (Auftraggeber) & trias Planungsgruppe (Auftragnehmer) Stand 10.01.2020: Das Barnimer Modell Landkreis Barnim. Überarbeitung der Kostentabellen.

LfU (Landesamt für Umwelt), Stand Mai 2025: Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartierungsanleitung, Version 3.1

LfU (Landesamt für Umwelt): Auskunftsplattform Wasser. Im Internet unter: <https://apw.brandenburg.de/>, Abruf zuletzt im Januar 2026

LfU (Landesamt für Umwelt Brandenburg): Kartenanwendung Naturschutzfachdaten. Im Internet unter: <https://wo-hosting.vertigis.com/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de>, Abruf zuletzt im Januar 2026

MLEUV (Ministerium für Landwirtschaft, Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg): Landschaftsprogramm Brandenburg. Im Internet unter: <https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/natur/landschaftsplanung/landschaftsprogramm-brandenburg/#>, zuletzt abgerufen im Januar 2026

MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009: HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

MUGV und MIL (Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft), 11. Dezember 2009: Erlass zur Bekanntmachung der Erhaltungsziele nach § 26b Absatz 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes und zur Bewirtschaftung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Börnicke“

Scholz, Eberhard 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs

Umweltbundesamt Stand September 2022: Die Wasserrahmenrichtlinie, Gewässer in Deutschland 2021, Fortschritte und Herausforderungen

Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 07. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S. 438)