



„Elisenau – Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße“



Bebauungsplan

„Elisenau - Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße “

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-bernaude

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

Inhaltsverzeichnis

I. PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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	11
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.....	21
4.	PLANINHALT.....	22
4.1.	Überbaubare Grundstücksflächen	22
4.2.	Verkehrliche Erschließung	23
4.3.	Grünflächen.....	23
4.4.	Fläche für die Landwirtschaft	27
4.5.	Grünordnung, Eingriff / Ausgleich	28
4.6.	Örtliche Bauvorschriften / Einfriedungen	31
4.7.	Flächenbilanz.....	32
5.	VERFAHREN	32
6.	RECHTSGRUNDLAGEN	33
7.	QUELLEN	33

I. Planzeichnung und textliche Festsetzungen



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

Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 18 a BauGB)

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

 Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Festsetzungen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung privaten Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

Hinweise

 Geschütztes Biotop
§ 18 BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG)

Plangrundlage

(Kasterstand: ALKIS April 2025)

 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

 Gebäude

Ahrensfelde

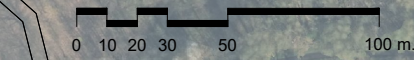
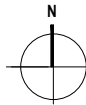
Bebauungsplan
"Elisenau - Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße"
(Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB)

Vorentwurf - Teil A
(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



Planunterlage: © GeoBasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, 04/2025

Textliche Festsetzungen

1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" 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.

- 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.

- 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. Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

- 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.

- 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

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

II. Kleinkronige Laubbäume

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

Amelanchier arborea	Felsenbirne
Corylus columna	Baum-Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus lavallei `Carrierei`	Apfeldorn
Crataegus Hybriden agg.	Weißdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

III. Obstbäume

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

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

Erläuterungen zu den Pflanzqualitäten:

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

3. Örtliche Bauvorschriften

(§ 87 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO wird folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen:

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Einfriedungen, die mehr als 65 m von der Alten Bernauer Straße oder mehr als 63 m von der Seestraße entfernt liegen, sind als offene sockellose Einfriedungen zu errichten.

Verfahrensvermerke

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 Siegel

2. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Elisenau - Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße" 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. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung der 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 ntschädigungsansprüchen gemäß § 44 BauGB hingewiesen worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister Siegel

Gesetzliche Grundlagen

- 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bebauungsplan
"Elisenau - Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße"
(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-bernaude



Ahrensfelde

II. Begründung des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde sind die Siedlungsbereiche entlang der Alten Bernauer Straße und dem Grenzweg durch 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 - Alte Bernauer Straße / Grenzweg / Seestraße" 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.

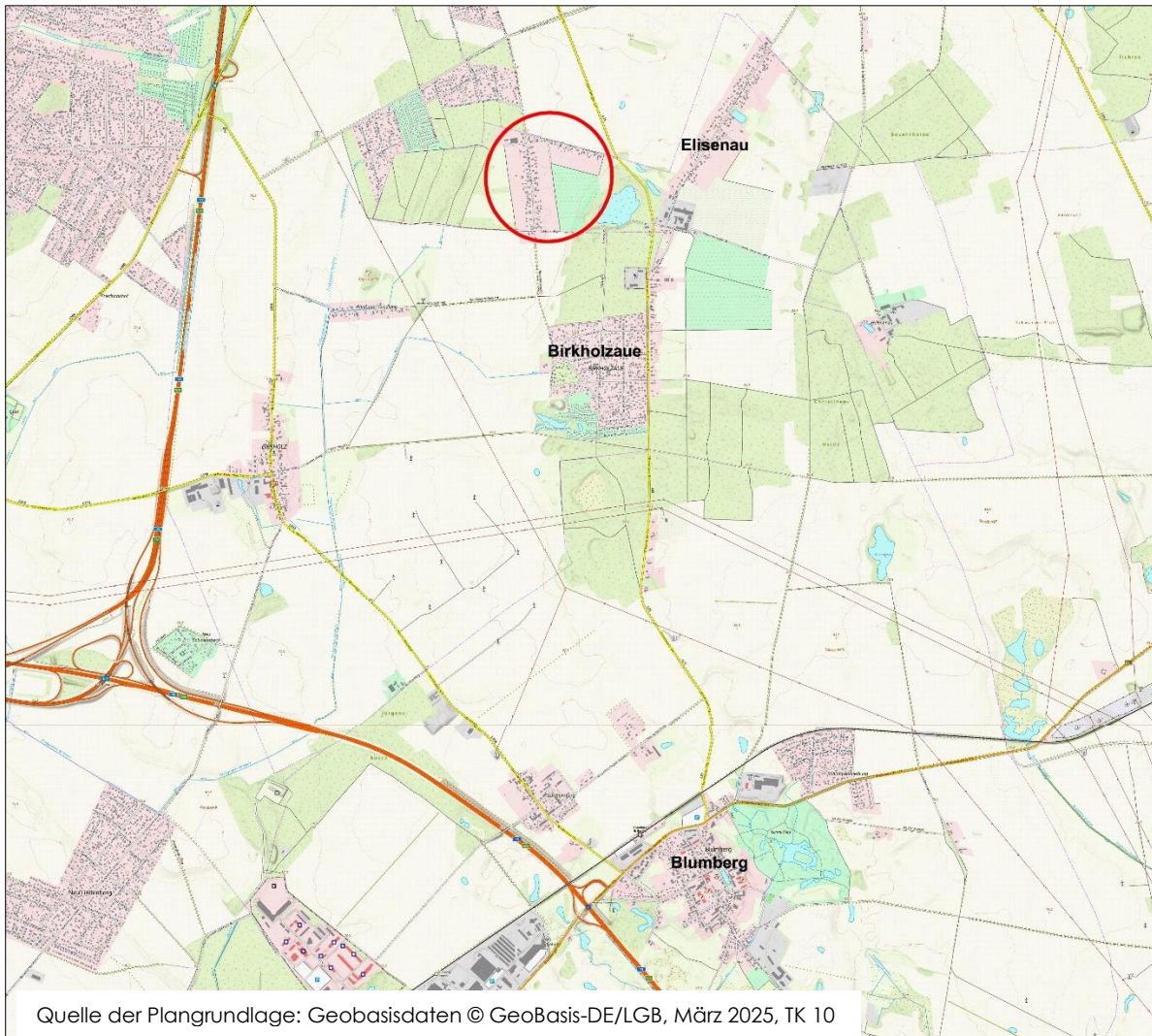
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren. Dabei ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben 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 23,4 ha groß und liegt in der Fluren 9 der Gemarkung Blumberg. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Grenzweg die Gemeindegrenze zur Stadt Bernau,
- Im Osten durch Landwirtschaftsflächen,
- Im Süden durch die Seestraße und
- im Westen durch Landwirtschaftsflächen.

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Elisenau–Alte Bernauer Straße/Grenzweg/Seestraße“



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 Neuweisung 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 entlang der Alten Bernauer Straße und des Grenzwegs bis zu einer Tiefe von ca. 50 m als Wohnbaufläche dargestellt. Die rückwärtig daran anschließenden Bereiche sind als Flächen 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 (10. Änderung des Flächennutzungsplanes). Ziel der Änderung ist es, die unmittelbar an die Wohnbauflächen anschließenden Bereiche in einer Tiefe von 15 m bzw. 45 m 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

Solche Abweichungen sind im vorliegenden Bebauungsplan insofern enthalten, als die festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ teilweise auch Bereiche umfassen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Da

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

die Hausgärten unmittelbar mit der Wohnnutzung in Verbindung stehen, stellt deren Festsetzung als Grünfläche eine konkretere Ausgestaltung des Flächennutzungsplanes dar, die mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vereinbar ist.

Auch die Festsetzung einer ca. 1.460 m² großen Landwirtschaftsfläche zur Sicherung einer gartenbaulichen Erzeugung rechtfertigt sich aus dem Übergang in die konkretere Planungsstufe des Bebauungsplanes (siehe Kapitel 4.4). Die Grundzüge der Planung werden aufgrund der untergeordneten Flächengröße nicht berührt.

1.3.3 Geschützte Biotope - Streuobstwiesen

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG zählen Streuobstwiesen zu den geschützten Biotopen. Handlungen, die zu deren Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Gemäß § 1 Nr. 4.2 der Biotopschutzverordnung unterliegen dem gesetzlichen Schutz flächige Obstbestände mit mindestens 15 in räumlichem Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen (Mittel- oder Hochstämme) mit überwiegend grünlandartigem Unterwuchs unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität; ausgenommen sind Obstbestände in einem Hausgarten bis zu einer Größe von 0,25 Hektar.

Obstbaumbestände, auf die diese Kriterien zutreffen, wurden nach einer ersten Inaugenscheinnahme auf den Flurstücken 68/2 und 122 im Bereich östlich der Alten Bernauer Straße festgestellt. Sie sind als geschützte Biotope nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen.

2. Ausgangssituation

2.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Die Bereiche beidseitig der Alten Bernauer Straße sowie südlich des Grenzwegs weisen zum Teil Grundstückstiefen von bis zu 140 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 Alten Bernauer Straße eine zweite Baureihe (Hinterlandbebauung), deren Tiefe bis zu ca. 60 m beträgt. Im Grenzweg besteht nur eine einreihige Bebauung, bei der die Hauptgebäude bis zu einer Tiefe von ca. 20 m und Nebenalgen bis zu einer Tiefe von ca. 45 m errichtet wurden.

Bei den Gebäuden handelt es sich weit überwiegend um ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie vereinzelte gewerbliche Nutzungen. Auf einigen Grundstücken findet eine Pferdehaltung statt. So existiert im Nordwesten des Geltungsbereiches die Reitanlage Elisenau mit einer Reithalle und Pferdepension. Auf dem Flurstück 66 (Alte Bernauer Straße 5) besteht ein Einfamilienhaus mit Pferdestall.

Einhergehend mit der Ausweitung der Wohnbebauung kam es zu einer zunehmenden Inanspruchnahme der rückwärtigen 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 Außenbereich ausgedehnt haben. Dadurch weisen die hinteren Grundstücksbereiche heute eine vielfältige Struktur aus unterschiedlich genutzten Hausgärten, reinen Nutzgärten, Grabeland, Gartenbrachen, Obstbaumbeständen, Grünland und vereinzelt Pferdekoppeln auf. Auf dem Flurstück 74 wird eine gartenbauliche Erzeugung mit z.T. großformatigen Gewächshäusern betrieben, die landwirtschaftlichen Charakter hat.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden und Süden durch weiträumige Ackerflächen gekennzeichnet. Östlich und westlich schließen kleinteilig strukturierte Flächen an, die für den Obstanbau, als Grünland oder als Gärten genutzt werden.

2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 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 Alte Bernauer Straße und den Grenzweg gegeben. Bei Gebäuden in der zweiten Reihe müssen die Baugrundstücke so ausgebildet sein, dass sie an die öffentlichen Verkehrsflächen 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.

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, Schwimmbecken 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 bezogenen 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, beidseits der Alten Bernauer Straße und südlich des Grenzweges. Die Landschaft um Elisenau ist nach Scholz (1962) Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Barnimplatte“ innerhalb der Großeinheit „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. Das Plangebiet selbst befindet sich auf einer Grundmoränenbildung mit Ackerflächen, die hier aufgrund der meist guten Böden entstanden und mit zahlreichen Feldsollen strukturiert sind.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europarechtlich geschützten Gebietes. Die nächstgelegenen 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“. Das nächste europarechtlich geschützte Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH-Gebiet) „Börnicken“, ca. 0,9 km nordöstlich gelegen. 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 „Börnicken“ einen Hauptverbreitungsschwerpunkt der Rotbauchunke. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich keine dauerhaft oder zeitweilig wasserführenden Kleingewässer. Die einzigen im Geltungsbereich vorhandenen Gewässer sind angelegte Gartenteiche. Die im Plangebiet vorkommenden Streuobstbestände mit Grünlandunterwuchs bilden potentielle Landlebensräume für Amphibien.

Das nächste dauerhaft wasserführende Kleingewässer ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Börnicken“ und befindet sich ca. 1 km nordöstlich und östlich der Börnicker Straße und liegt gleichzeitig im Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Elisenau – Börnicker Straße / Helenenauer Weg“.

Zwischen beiden Bebauungsplangebieten verläuft die Landesstraße L31, an welcher sich keine Amphibienschutzzäune befinden. Es ist somit davon auszugehen, dass es keine Wanderbewegungen zwischen beiden Gebieten gibt.

Die bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere auf das Schutzgut Boden, haben keine Relevanz für das FFH-Gebiet „Börnicken“.

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um eine ländliche Wohnsiedlung, beidseits der Alten Bernauer Straße und südlich des Grenzweges, die aus ehemaligen Obstplantagen hervor gegangen ist. Charakteristisch ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise, die sich in den vorderen Grundstücksbereichen konzentriert.

Die rückwärtig anschließenden Grundstücksteile sind wenig bebaut und dienen der Selbstversorgung (Gemüse- und Obstanbau, Kleintierhaltung), Freizeitgestaltung (Pferdehaltung) und Erholung, vereinzelt auch der Gewerbenutzung dienen.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzen weitläufige Obstbestände, Weideflächen sowie Wald- und Ackerflächen an.

Insgesamt ist der Siedlungsbereich durchgrünt. Die alte Bernauer Straße wird nur sehr lückenhaft von einzelnen großkronigen Laubbäumen gesäumt. Der ursprünglich, vor allem durch Obstbäume, begrünte Übergang vom Siedlungsbereich zum Landschaftsraum ist noch weitgehend vorhanden, wird aber zunehmend durch bauliche Nebenanlagen beeinträchtigt.

Boden und Geologie

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

Weichseleiszeitliche Ablagerungen bilden die Grundlage der Bodenbildung im Planungsraum. Für das gesamte Gebiet gibt die Geologische Übersichtskarte Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen an (Geologische Übersichtskarte 1:300.000).

Der Landschaftsplan gibt für den Großteil des Plangebietes schwach lehmigen bis lehmigen Sand an. Die Böden im gesamten Plangebiet sind den Böden allgemeiner Funktionsausprägung zuzuordnen.

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

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

Grundwasser und Oberflächenwasser

In der räumlichen Einteilung nach der europäischen 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 12 m u. GOK. Des Weiteren werden gespannte Verhältnisse des 10 bis 20 m mächtigen, bedeckten 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. 1 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 befinden sich keine Oberflächengewässer.

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, Trauben-Eiche 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 Luftbilddauswertung. Bei den in der Biotopkarte dargestellten Biotoptypen werden die Bezeichnungen gemäß der Biotopkartierung Brandenburg (LfU Stand 2025) verwendet.

Rund die Hälfte der Fläche wird von Gärten und Gartenbrachen sowie Grabeland auf meist großflächigen (> 2.000 m²) Grundstücken eingenommen. Innerhalb dieser Gärten

befinden sich einzeln, in Gruppen als auch in Reihen wachsende Laub- Nadel- Obst- und auch Ziergehölze. Die im Gebiet vorkommenden flächigen Obstbestände wurden separat ausgewiesen, da Flächengröße, Unterwuchs und Mindestanzahl der Bäume bestimmend für den Schutzstatus flächiger Obstbestände sind. Die Gärten werden zur Selbstversorgung, Erholung und Freizeitgestaltung genutzt. Innerhalb der Gärten finden sich neben Schuppen und Ställen zur Kleintierhaltung auch Gewächshäuser, Swimmingpools und Gartenteiche. Einzelne Gärten sind weniger genutzt. Als verwilderte Gärten bieten sie typischen Tierarten menschlicher Siedlungen vielfältige Habitate. Offene Bereiche innerhalb der Gärten werden als kurzrasige Scherrasen oder blühende Wiesen gepflegt. Vereinzelt findet sich Kleintierhaltung mit Hühnern und Schafen, welche die Gras- und Krautfluren beweiden.

Bei den sich innerhalb der Gärten befindlichen, flächigen Obstbeständen handelt es sich um geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Demnach handelt es sich bei den vorkommenden Beständen um mindestens 15 im räumlichen Zusammenhang stehenden langlebigen, starkwüchsigen und großkronigen Obstbäumen (Mittel- oder Hochstamm) mit überwiegend grünlandartigem Unterwuchs, unabhängig von ihrem Alter und ihrer Vitalität. Bestände innerhalb eines Hausgartens bis zu einer Größe von 2.500 m² unterliegen nicht dem gesetzlichen Schutz (Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen – Biotopschutzverordnung vom 07. August 2006.)

Weitere geschützte Biotope kommen im Geltungsbereich nicht vor. Ebenfalls konnten keine wild lebenden Pflanzenarten festgestellt werden, die dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG unterliegen.

Etwa ein Drittel der Fläche wird von der Siedlung mit Einzelhäusern sowie dazugehörigen Zufahrten und Nebengelassen eingenommen. Mehrfach finden sich Wohnbebauungen in zweiter Reihe. Alle straßenseitigen Grundstücke verfügen über einen Vorgarten, die neben Laub- und Nadelgehölzen auch mit Ziergehölzen bewachsen sind. Auch hinter den Wohnhäusern sind die Baugrundstücke begrünt.

Weiterhin wurden noch Gewerbeflächen, Reitplätze, die asphaltierte alte Bernauer Straße sowie unbefestigte Wege erfasst. Bei den Gewerbeflächen handelt es sich um die Reitanlage Elisenau, einen Schlossereibetrieb und um eine Gärtnerei. Der separat ausgewiesene Reitplatz befindet sich auf einem Privatgrundstück.

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches befinden sich weitere Obstbestände, genutzt als Plantagen sowie verwildert und aufgelassen, Acker- und Grünlandflächen und kleinere Waldflächen. In der Gemeinde Ahrensfelde gilt die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) vom 12.02.2014. Somit unterliegen alle Bäume im Plangebiet dieser Verordnung. Die Verordnung listet auf, unter welchen Bedingungen Bäume geschützt sind. Das Beseitigen, Schädigen sowie eine wesentliche Veränderung oder nachhaltige Beeinträchtigung des Aufbaus von geschützten Bäumen ist demnach verboten.

Tabelle 1 Im Geltungsbereich vorkommende Biotope

Biotop-code*	Biotopbezeichnung*	Größe in m²	Anteil in %
<i>07 Laubgebüsch, Baumgruppen und Solitärbäume</i>			
07170	flächige Obstbestände, geschützt nach § 30 BNatSchG	11.025	5
<i>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</i>			
10110	Gärten und Gartenbrachen, Grabeland	114.977	49
10173	Reitplatz (offener Boden)	2.555	1
<i>12 Bebaute Gebiete und Sonderflächen</i>			
12300	Gewerbeflächen	14.711	6
12260	Siedlung mit Einzelhäusern, Zufahrt und Nebenglass (i.d.R. Garagen, Schuppen, vereinzelt auch Ställe und Scheunen)	79.275	34
12612	Straße mit Asphaltdecke	6.531	3
12651	Unbefestigter Weg	4.784	2
	Summe der Teilflächen	233.858	100
	Größe Geltungsbereich	233.858	100
	Differenz	0	0

* Angaben gem. Biotopkartierung Brandenburg, Stand Mai 2025

Tiere und Artenschutz

Eine faunistische Untersuchung wurde im Plangebiet nicht vorgenommen. Es ist anzunehmen, dass es sich bei den hier vorkommenden Tierarten um typische Bewohner ländlicher Siedlungen handelt.

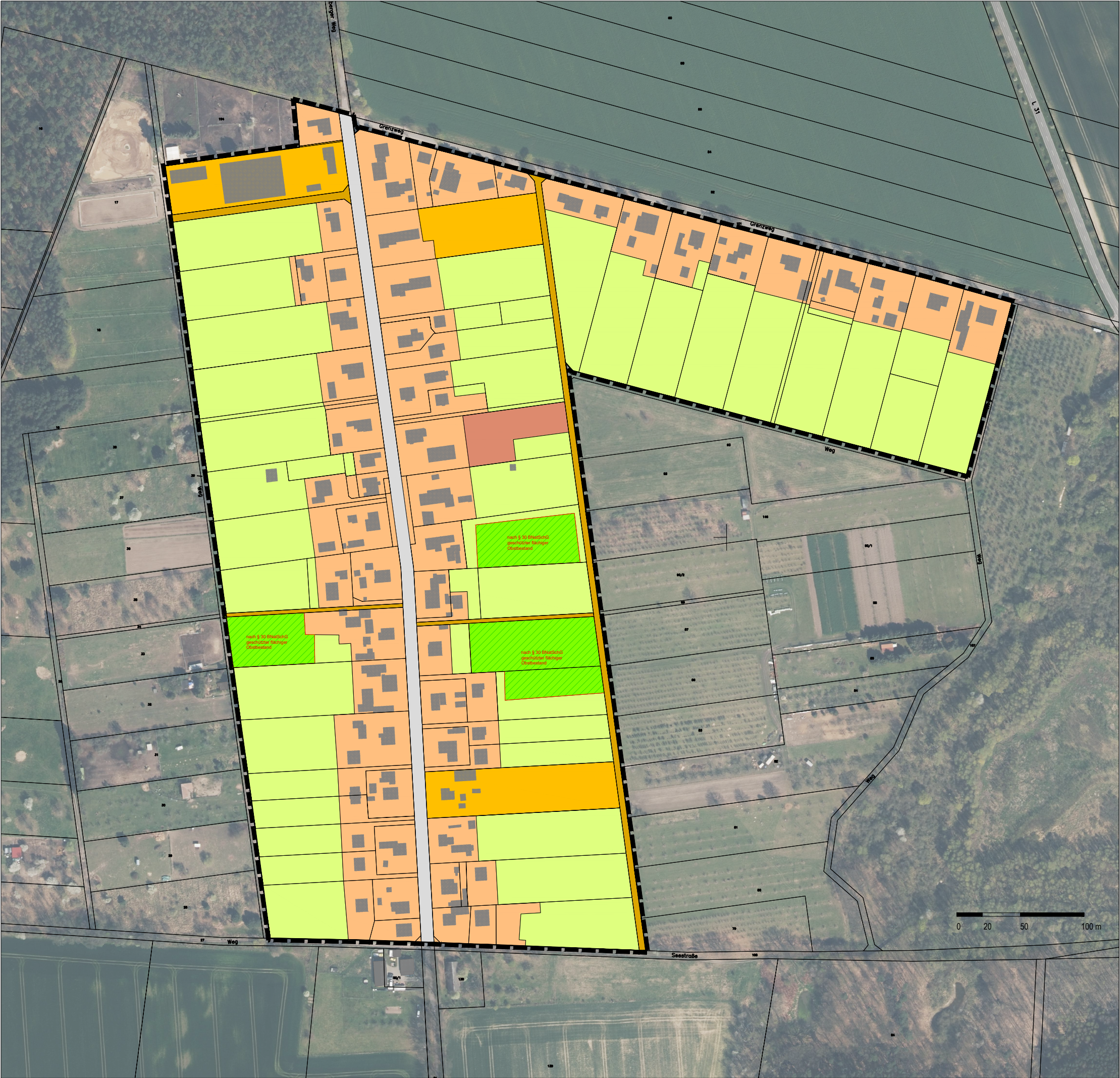
Unter den Säugetieren ist u.a. mit Igel, Marder, Waschbär, Spitzmäusen, Maulwurf, Echte Mäusen, Wühlmäusen, Fledermäusen u.a. zu rechnen.

Im Plangebiet kommen mit großer Wahrscheinlichkeit Reptilien wie Blindschleiche, Ringelnatter als auch Zauneidechse vor. Aufgrund fehlender Kleingewässer im Geltungsbereich, aber vorhandener Gartenteiche ist ein Vorkommen von Amphibien nicht auszuschließen. Rotbauchunken und Kammmolche sind hier mit großer Wahrscheinlichkeit nicht vorhanden.

Anzunehmende Vogelarten sind u.a: Amsel, Haus- und Feldsperling, Rotkehlchen, Haus- und Gartenrotschwanz, Eichelhäher, Grünspecht, Mehl- und Rauchschwalbe, 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.



LEGENDE

 Geltungsbereich zum B-Plan

Biotoptypen

Entsprechend Biotopkartierung Brandenburg, Stand Mai 2025

07 Laubgebüsche, Baumgruppen und Solitärbäume

 07170 flächige Obstbestände, geschützt nach § 30 BNatSchG

10 Biotope der Grün- und Freiflächen

 10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland

 10173 Reitplatz (offener Boden)

12 Bebaute Gebiete und Sonderflächen

 12300 Gewerbe- und Dienstleistungsflächen

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

 12612 Straße mit Asphaltdecke

 12651 unbefestigter Weg

Planunterlage

(Katasterstand: ALKIS April 2025)

 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Ahrensfelde

Bebauungsplan
"Elisenau - Alte Bernauer Straße"

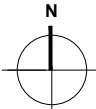
Biotopkarte

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-bernaude

Maßstab 1: 1.3.000

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



Lokal befindet sich das Plangebiet östlich/nordöstlich randlich außerhalb des klimatisch belasteten Siedlungsgebietes von Berlin. Die nächste Autobahn A11 verläuft etwa 2 km westlich. Der Berliner Ring circa 3,5 km südlich. Der Geltungsbereich ist umgeben von Acker- und Grünlandflächen sowie mehreren kleineren Waldflächen. Große zusammenhängende Waldflächen fehlen im näheren Umfeld. 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 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 gliedert das Gebiet zum einen in die vorderen, zumeist mit Wohnhäusern bebauten Grundstücksteile und zum anderen in die daran anschließenden rückwärtigen Bereiche, die weitgehend als Grünflächen mit nur wenigen baulichen Anlagen erhalten werden sollen.

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 rückwärtigen Bereiche sollen als Garten- und Freiflächen gesichert und entwickelt werden. Ziel ist es, einen mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild begrüntem Siedlungsrand zu erhalten bzw. auszubilden, der bereits historisch vor allem durch Obstbäume geprägt war.

Es wird aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass in den bebauten Bereichen die Flächen zwischen und neben den Gebäuden räumlich begrenzt sind. Daher sollen bauliche Anlagen in untergeordnetem Maße auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig sein. Dabei werden drei unterschiedliche Zonen ausgewiesen.

Die erste Zone bilden die Hausgärten, die mit einer Tiefe von 30 m bis 40 m unmittelbar an die bebauten Bereiche anschließen. In Ihnen dürfen bauliche Anlagen errichtet werden, die der gärtnerischen Nutzung, der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Dazu gehören beispielsweise 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 zweite Zone umfasst die gesetzlich geschützten Streuobstwiesen die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt werden. Hier wird die bauliche Nutzung aus naturschutzfachlichen Gründen stärker eingeschränkt, so dass nur Anlagen zulässig sind, die der Gartennutzung und Gartengestaltung dienen, wie Rankhilfen, Bänke oder Einfriedungen. Gebäude sind ausgeschlossen.

Für die an die Hausgärten und das Gartenland anschließende dritte Zone regelt der Bebauungsplan lediglich die Zulässigkeit von Einfriedungen. Ansonsten ist sie dem Außenbereich zuzuordnen, so dass – wie bereits auch schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes - 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 die bebauten Bereiche des Plangebietes, die am Grenzweg durch eine einreihige und an der Alten Bernauer Straße z.T. auch durch eine zweireihige Bebauung gekennzeichnet sind. In die Baugrenzen eingeschlossen sind auch Baulücken und einzelne noch unbebaute hintere Grundstücksteile, sofern diese durch die rückwärtige Bebauung der näheren Umgebung maßstabbildend geprägt sind. Seitlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die bestehenden Wegeflurstücke unterbrochen, die von der Alten Bernauer Straße bzw. dem Grenzweg abgehen.

Die vordere Baugrenze ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukörper vom Grenzweg um 3,0 m bis 8,0 m und von der Alten Bernauer Straße um 7,0 m zurückgesetzt, um eine durchgängige Vorgartenzone zu sichern. Sofern einzelne 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. 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 der Alten Bernauer Straße variiert die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen in Abhängigkeit der Lage der vorhandenen Gebäude zwischen 48 m und 58 m. Eine Ausnahme bildet das Gelände der Reitanlage Elisenau, in dem die bestehenden baulichen Anlagen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze einbezogen sind, so dass sich eine Tiefe von 134,0 m ergibt.

Entlang des Grenzwegs wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen mit lediglich 25,0 bis 28,0 m festgelegt, da hier nur eine einreihige Bebauung vorherrscht.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die Alte Bernauer Straße und den Grenzweg gegeben. Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegende Abschnitt der Alten Bernauer Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie hat eine Breite von 10,0 m und weitet sich in etwa der Mitte des Straßenverlaufs abschnittsweise auf ca. 18,0 m auf.

Die von der Alten Bernauer Straße und dem Grenzweg abgehenden gemeindliche Feldwege werden nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, da sie nicht öffentlich gewidmet sind. 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 geschützte Streuobstwiesen umfassen, mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ festgesetzt.

Die Grünflächen sind auf einen hinteren Abstand von 95 m zur Alten Bernauer Straße begrenzt, um eine zu starke Ausdehnung der gärtnerischen Nutzung und der mit ihr verbundenen baulichen Anlagen in den Außenbereich zu vermeiden. Am Grenzweg, in dem aufgrund der einreihigen Bebauung eine geringere Bebauungstiefe gegeben ist, wird für die hintere Grenze der Grünflächen ein Abstand von 63 m festgelegt.

Daraus ergeben sich für die Grünflächen Tiefen 30,0 bis 40,0 m, die eine hausnahe gärtnerische Nutzung in ortsüblicher Größe ermöglichen.

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 Terrassen-Überdachungen 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, Gartensaulen, 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 genehmigungsfeie 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

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

und die Anzahl der Tiere mit Blick auf die Immissionsbelastung 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 Zulässigkeitspielräume 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

³ ebenda

bloße Reparatur hinausgehen. Überdies sind 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“ beinhalten Streuobstwiesen, die gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG als geschützte Biotope zu beurteilen sind. 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“ werden nur solche Anlagen zugelassen, bei denen davon auszugehen ist, dass sie nicht zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Biotope führen. Gebäude und 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. Fläche für die Landwirtschaft

Auf dem Flurstück 74 wird im Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 40 m eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt. Sie dient dem Anbau von Pflanzen z.T. mit großformatigen Gewächshäusern, der über die Nutzung eines Hausgartens hinausgeht und landwirtschaftlichen Charakter im Sinne des § 201 BauGB (gartenbauliche Erzeugung) hat.

Aus diesem Grunde wird auch von der Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „Hausgarten“ abgesehen. Die für die Hausgärten geltenden Beschränkungen würden der ausgeübten Nutzung z.B. im Hinblick auf die Größe der Gewächshäuser entgegenstehen.

Die Tiefe der Landwirtschaftsfläche von 40 m nimmt die Tiefe der benachbarten Hausgärten auf. Für die daran angrenzenden Teile des Flurstücks 74 trifft der Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, so dass bauliche

Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Danach sind Vorhaben, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

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 Grünflächen 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 durch 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 ruderaler Gras- und Staudenfluren, ruderaler 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 Niederschlags-

wasser 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 textlichen 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>ilica 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</i> Hybriden 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 pyrausta</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 Biotop 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 „Gartenland“, Standorte innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die rückwärtig unmittelbar an die Hausgärten angrenzen.

Geschützte Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten und schädigende Einwirkungen sind zu vermeiden. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können (§4 Abs. 1-3 BarBaumSchV). Die Fällung von geschützten Bäumen ist nur nach Antrag und Genehmigung durch die zuständige Behörde und nur außerhalb der Vegetationsperiode zulässig.

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 so weit wie möglich 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 Ausreten 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).

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. Örtliche Bauvorschriften / Einfriedungen

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO wird folgende örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen:

Textliche Festsetzung 3.1

Einfriedungen sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig. Einfriedungen, die mehr als 95 m von der Alten Bernauer Straße oder mehr als 63

m von der Seestraße entfernt liegen, sind als offene sockellose Einfriedungen zu errichten.

Begründung

Einfriedungen sind zwar ohnehin in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden vorderen Grundstücksteilen als Nebenanlagen sowie in den festgesetzten Grünflächen gemäß den textlichen Festsetzungen 1.1 und 1.2 zulässig. Es sollen aber auch in den hinteren, dem Außenbereich zuzuordnenden Bereichen Einfriedungen zum Schutz des Eigentums möglich sein, insbesondere da die an den hinteren Grundstücksgrenzen verlaufenden Wege, durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Es wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig sind.

Einfriedungen, die mehr als 95 m von der Alten Bernauer Straße oder mehr als 63 m von der Seestraße entfernt liegen, sollen offen gestaltet werden, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Sie sind zudem sockellos zu errichten, um die Durchlässigkeit von Kleinsäugetieren zu ermöglichen.

4.7. Flächenbilanz

Gesamtfläche	23,39 ha	100,0%
Flächen ohne Art der baulichen Nutzung	17,19 ha	73,49 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,69 ha	2,95 %
Private Grünflächen	5,36 ha	22,92 %
Fläche für die Landwirtschaft	0,15 ha	0,64 %

5. Verfahren

1) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Elisenau - Alte Bernauer Straße/Grenzweg/Seestraße“ 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 auf der Webseite der Gemeinde Ahrensfelde am 04.09.2026 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.

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.

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])

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=O-SIRIS&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 „Börnicken“

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)