



Bebauungsplan

„Kindertagesstätte Blumberg“

Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Blumberg

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

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

Stand: 08.06.2026

Impressum

Plangeber:



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

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

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

Planverfasser:

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

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

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

Vorentwurf, Stand: 08.06.2026

INHALT

A. PLANUNGSGEGENSTAND	7
1. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS	7
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS	8
2.1. Lage und räumlicher Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB	8
2.2. Städtebauliche Situation - Nutzung und Bestand	9
2.3. Topografie	10
2.4. Oberflächengewässer	10
2.5. Wohnbevölkerung	10
2.6. Soziale Infrastruktur	11
2.7. Verkehrserschließung	11
2.8. Technische Infrastruktur	12
2.8.1. Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	12
2.8.2. Oberflächenwasserableitung	13
2.8.3. Löschwasserversorgung	13
2.8.4. Elektroenergie / Gasversorgung	13
2.8.5. Telekommunikation	13
2.8.6. Abfallentsorgung	13
2.9. Denkmalschutz	13
2.9.1. Bau- und Kunstdenkmale	13
2.9.2. Bodendenkmale	14
2.10. Altlasten/Kampfmittel	15
2.11. Umweltbelange / Schutzgebiete	15
2.12. Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	16
3. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	17
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	17
3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan (LEP HR)	17
3.1.2. Regionalplanung Uckermark-Barnim	18
3.2. Flächennutzungsplan (FNP)	20
3.3. Landschaftsplan	21
3.4. Planungsrecht im Geltungsbereich	21
3.5. Sonstige Planungen und Konzepte	22

3.5.1. Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen	22
3.5.2. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS).....	23
3.5.3. Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung Landkreis Barnim.....	24
3.5.4. Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung Gemeinde Ahrensfelde.....	24
3.5.5. Lärmaktionsplan	24
B. UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)	25
C. PLANINHALT UND ABWÄGUNG	26
4. PLANUNGSKONZEPT.....	26
4.1. Bauliche und sonstige Nutzungen.....	26
4.2. Verkehrliches Erschließungskonzept.....	27
5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	29
6. ENTWICKELBARKEIT AUS RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	29
6.1. Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung	29
6.2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	30
7. FESTSETZUNGEN MIT BEGRÜNDUNG	30
7.1. Art der baulichen Nutzung / Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB).....	30
7.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	31
7.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	31
7.4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	32
7.5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	32
7.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	33
7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 a & b BauGB).....	33
7.8. Nachrichtliche Übernahmen	35
7.9. Hinweise ohne Normcharakter	35
D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	36
8. FLÄCHENBILANZ	36
9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	36
9.1. Stadtplanerische / Städtebauliche Auswirkungen	36
9.2. Auswirkungen auf Wohnbevölkerung und Arbeitsstätten.....	36
9.3. Auswirkungen auf Bedarfe der sozialen Infrastruktur und Grünflächen	37
9.4. Verkehrliche Auswirkungen	37
9.5. Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft	38
9.6. Auswirkungen auf Haushaltsplan und Finanzierbarkeit.....	38

E. VERFAHREN.....	39
10. PLANVERFAHREN IM ÜBERBLICK.....	39
11. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS NACH § 2 ABS. 1 BAUGB.....	40
12. BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN	41
12.1. Frühzeitige Beteiligung / Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB.....	41
12.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 BauGB	41
12.3. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB	41
12.4. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 2 BauGB	41
13. SCHLUSSABWÄGUNG	41
F. RECHTSGRUNDLAGEN.....	42
G. ANLAGEN	42
H. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	42

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Luftbild mit Flurstücken und Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	8
Abbildung 2: Luftbild mit städtebaulichem Umfeld und Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	9
Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet / Abbildung 4: Blick auf das nördliche Gartengrundstück	10
Abbildung 5: Verkehrsanbindung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	11
Abbildung 6: Radwegenanbindung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	12
Abbildung 7: Ausschnitt der Gartendenkmalkarte des Schlosspark (Lenne-Park) Blumberg mit Kennzeichnung des Plangebiets	14
Abbildung 8: Ausschnitt der Bodendenkmalkarte des Landes Brandenburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	15
Abbildung 9: Schutzgebiete im näheren Planumfeld mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	15
Abbildung 10: Ausschnitt LEP HR (Festlegungskarte) mit Kennzeichnung des Plangebiets	18
Abbildung 11: Ausschnitt Integrierter Regionalplan UM-BAR mit Kennzeichnung des Plangebiets	19
Abbildung 12: Ausschnitt FNP Gemeinde Ahrensfelde mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	20
Abbildung 13: Übersichtskarte zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Ahrensfelde - Ortsteil Blumberg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs	21
Abbildung 14: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (Maßnahmenkarte Blumberg)	23
Abbildung 15: Ausschnitt der Gebietskulissen des Wohnungsbaus für Wohnungsbau in der Gemeinde Ahrensfelde mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs.....	23
Abbildung 16: Plankonzept zum Bebauungsplan	26
Abbildung 17: Verkehrliches Erschließungskonzept zum Bebauungsplan	28

TABELLEN

Tabelle 1: Bevölkerung nach Altersgruppen in der Gemeinde Ahrensfelde (Stand: 12/2024).....	11
Tabelle 2: Bau- und Kunstdenkmäler im Ortsteil Blumberg.....	14
Tabelle 3: Bodendenkmäler im umliegenden Bereich des Plangebiets	14
Tabelle 4: Auslastung der Kita "Spielhaus" (Stand:10/2025)	24
Tabelle 5: Flächenbilanz des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“	36
Tabelle 6: Verfahrensübersicht zum Bebauungsplanes „Kita Blumberg“, Gemeinde Ahrensfelde	40

A. PLANUNGSGEGENSTAND

1. PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

Bereits im Jahr 2022 wurde im „Achsenentwicklungskonzept Gemeinde Ahrensfelde & Stadt Werneuchen“ südöstlich des alten Siedlungskerns des Ortes Blumberg (Gemeinde Ahrensfelde) ein Standortpotenzial für eine Kinderbetreuungseinrichtung identifiziert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde hat die Ergebnisse zur Kenntnis genommen als zukünftige Grundlage für eine mögliche Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung soll die bestehende, nordwestlich des Plangebietes gelegene Kindertagesstätte „Spielhaus“ auf einen neuen Standort im südlichen Teil des Geltungsbereichs verlagert und hier in einem Neubau untergebracht werden. Damit werden die funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Blumberg möglich und zugleich die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ort geschaffen.

Das Plangebiet ist derzeit weitgehend unbebaut und wird gegenwärtig nicht bzw. nur im nördlichen Teil als Gartenfläche genutzt. Mit der Lage zum Siedlungsgrundriss verfügt der Standort über eine gute verkehrliche An- und Einbindung über die Krummenseer Straße. Mit der Verlagerung der Kindertagesstätte in das Plangebiet steht der bisherige Kita-Standort für örtliche Gemeinbedarfsnutzungen, insbesondere für die Entwicklung eines Gemeindehauses, zur Verfügung.

Derzeit befindet sich das Plangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Errichtung einer Kindertagesstätte bildet gemäß § 35 BauGB kein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben, so dass zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist. Die Gemeinde Ahrensfelde hat entsprechend am 17.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt. Das Verfahren umfasst die frühzeitige sowie die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2026 hinsichtlich des südlich um den Abschnitt der Krummenseer Straße erweiterten Geltungsbereichs präzisiert und somit vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Unterrichtung § 4 Abs. 1 BauGB neugefasst.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde (3. Änderung, 2023) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang weitgehend als Fläche für Landwirtschaft sowie im südlichen Bereich als kleinere gemischte Baufläche dargestellt. Daher erfolgt die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht gemäß §§ 2 u. 2a BauGB erstellt, in dem die Belange von Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltschutz sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfasst und bewertet werden sowie als Bestandteil des ermittelten Abwägungsmaterials in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS

2.1. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH GEMÄß § 9 Abs. 7 BAUGB

Die Gemeinde Ahrensfelde befindet sich im Süden des Landkreises Barnim unmittelbar nordöstlich der Stadtgrenze von Berlin. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“ liegt im Ortsteil Blumberg im östlichen Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rund 0,9 Hektar umfasst Teile der Flurstücke 557 und 471 (Krummenseer Straße) in der Flur 3 sowie teilweise das Flurstück 86 in der Flur 4 der Gemarkung Blumberg. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teile der genannten Flurstücke befinden sich bislang – außer des Teils des Flurstücks 471 (Verkehrsfläche) - im privaten Eigentum.

Die Gemeinde Ahrensfelde führt gegenwärtig erforderliche Verhandlungen zum Erwerb der beiden in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen bzw. Flurstücksteile.



Abbildung 1: Luftbild mit Flurstücken und Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot);
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)

Das Plangebiet bzw. der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 105 (Flur 4).
- Im Osten durch die westliche und südliche Grenze des Flurstücks 437 (Flur 3) sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 86 (Flur 4).
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 313 (Flur 3).
- Im Westen durch östliche Grenzen der Flurstücke 304, 303, 290, 289, 288 und 438 (Flur 3).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs gemäß § 9 Abs. 7 BauGB sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION - NUTZUNG UND BESTAND

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend nicht baulich genutzt und durch Wiesenflächen geprägt. Im nördlichen Bereich besteht gegenwärtig eine kleingärtnerische Nutzung mit einem Laubengebäude.

Im nördlichen Bereich sowie am westlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich vereinzelte Baumbestände; am östlichen Rand verläuft ein Graben, der südlich verrohrt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes quert.



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

Im näheren Umfeld befinden sich nördlich des Plangebiets der südwestliche Ausläufer des Gartendenkmals „Lenné-Park“ bzw. Schloßpark Blumberg sowie eine versiegelte Fläche mit eingeschossiger Hallenbebauung, welche bislang für gemeinbedarfsbezogene Zwecke genutzt wird. Unmittelbar nordöstlich schließt ein eingeschossiges Einfamilienhaus an. Weiter nordwestlich befinden sich die Kindertagesstätte „Spielhaus“ sowie der Campus der Docemus Privatschule Blumberg.

Östlich des Plangebiets schließt unmittelbar der „Gärtnerinnenhof Blumberg“ an, geprägt durch gewerblich bzw. gärtnerisch genutzte ein- bis zweigeschossige Gebäude und landwirtschaftliche Nutzflächen. Weiter südlich befindet sich der Milchviehhof Blumberg mit landwirtschaftlichen Flächen.

Westlich und südwestlich grenzen Wohnnutzungen an, die durch historische Hofstrukturen mit rückwärtigen Gartennutzungen bzw. Einfamilienhäuser mit bis zu zweigeschossiger Bebauung bebaut sind. Die Grundstücke verfügen zumeist über Gartennutzungen mit teils eingeschossigen Nebengebäuden. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich zudem ein Bereich mit dichterem Baumbestand.



Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet von Südost



Abbildung 4: Blick auf die nördliche Gartennutzung

2.3. TOPOGRAFIE

Das Plangebiet weist eine begrünte und insgesamt relativ ebene Geländeoberfläche auf. Die Geländehöhen liegen im Norden bei ca. 66,2 m über NHN, im zentralen Bereich bei ca. 65,6 m über NHN und im Süden bei ca. 66,7 m über NHN. Der Anschluss an die Krummenseer Straße erfolgt auf einem Niveau von 67,0 m über NHN. Es zeigt sich eine leichte Geländesenke im zentralen Bereich des Plangebiets.

➔ siehe Umweltbericht

2.4. OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich der Grabenlauf des „Hellersdorfer Graben“, der hier nördlich als offener Graben sowie im südlichen Bereich verrohrt verläuft. Der verrohrte Teil des Grabenlaufes quert das südliche Plangebiet und führt weiter südlich der Krummenseer Straße. Im Norden führt der Graben hin zum Lenne-Park.

➔ siehe Umweltbericht

2.5. WOHNBEVÖLKERUNG

Die Gemeinde Ahrensfelde liegt im Landkreis Barnim. Die Gemeinde selbst verzeichnete im Jahr 2020 rund 13.959 Einwohner:innen (12/2020) und ist bis 2024 auf 14.423 Einwohner:innen angewachsen. Dies entspricht einem moderaten, aber kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs und unterstreicht die anhaltend zunehmende Bedeutung der Gemeinde als Wohnstandort im Berliner Umland. Auch im Ortsteil Blumberg besteht mit ca. 2.500 Einwohner:innen (12/2024) eine stabile Bevölkerungsbasis.

Die Altersstruktur in der Gemeinde Ahrensfelde zeigt eine ausgewogene Verteilung über alle Altersgruppen, wobei der Anteil der unter 18-Jährigen vergleichsweise geringer ausfällt. Für die Planung besonders relevant sind die jüngeren Altersgruppen sowie die ältere Bevölkerung. So umfasst die Altersgruppe der unter 6-Jährigen rund 624 Kinder als zentrale Zielgruppe für die Kindertagesbetreuung.

In der Gemeinde Ahrensfelde leben mit rund 5.150 Einwohner:innen im Alter von über 60 Jahren ein erheblicher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen. Auch diese profitieren von der im Ortsteil Blumberg geplanten funktionalen Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen, bei der das bestehende Gebäude der Kindertagesstätte perspektivisch zum Gemeinde- bzw. Bürgerhaushaus entwickelt werden soll.

Somit werden mit der Planung in Blumberg nicht nur Betreuungsbedarfe für Kinder berücksichtigt, sondern auch Angebote für Gemeinschaftsnutzungen und soziale Infrastruktur für die ältere Einwohnerschaft. Insgesamt trägt die Planung den Anforderungen der Kinderbetreuung wie auch den Bedürfnissen älterer Bevölkerung Rechnung und unterstützt eine zukunftsfähige Infrastrukturentwicklung.

Altersgruppen (Gemeinde)	Einwohnerzahl nach Altersgruppen (Gemeinde)	Relative Anteile nach Altersgruppen (Gemeinde)
Unter 6 Jahre	624	Ca. 5%
6 bis unter 18 Jahre	1.819	Ca. 13%
18 bis unter 60 Jahre	6.842	Ca. 47 %
Über 60 Jahre	5.138	Ca. 35 %
Insgesamt	14.423	100 %

Tabelle 1: Bevölkerung nach Altersgruppen in der Gemeinde Ahrensfelde (Stand: 12/2024);

Quelle: © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2026.

2.6. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt im Gemeindegebiet über ein differenziertes Angebot an sozialer Infrastruktur, welches sich auf alle Ortsteile verteilt. Im Bereich Kinderbetreuung bestehen in nahezu allen Ortsteilen Kindertagesstätten (außer im OT Mehrow). Im Ortsteil Blumberg befindet sich mit der kommunalen Kindertagesstätte „Spielhaus“ ein etablierter Standort der Kinderbetreuung. Ergänzend besteht mit dem „Hort am Lenné-Park Blumberg“ ein Betreuungsangebot im Nahbereich des Plangebiets. Auch im schulischen Bereich ist der Ortsteil Blumberg gut ausgestattet. Neben der Grund- und Oberschule Blumberg im Ortskern befindet sich mit dem privaten Docemus Campus Blumberg eine weitere Schule nordwestlich des Plangebiets. Zudem verfügt die Gemeinde über eine Vielzahl weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie Jugendclubs und Bibliotheken. Eine Bibliothek ist in Blumberg im Ortskern vorhanden, während sich im Ort bislang kein Jugendclub befindet.

Die vorliegende Planung trägt dazu bei, die bestehende soziale Infrastruktur langfristig zu ergänzen sowie bedarfsgerecht und anpassungsfähig weiterzuentwickeln.

2.7. VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Der Ortsteil Blumberg ist gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 158, BAB 10) angebunden und verfügt über eine Einbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz (SPNV, ÖPNV/Bus).

Das Plangebiet ist über das bestehende örtliche Straßennetz, insbesondere über die Krummenseer Straße, verkehrlich eingebunden und für den motorisierten Verkehr wie auch für den Fuß- und Radverkehr erreichbar, womit eine ausreichende Verkehrserschließung gewährleistet wird.

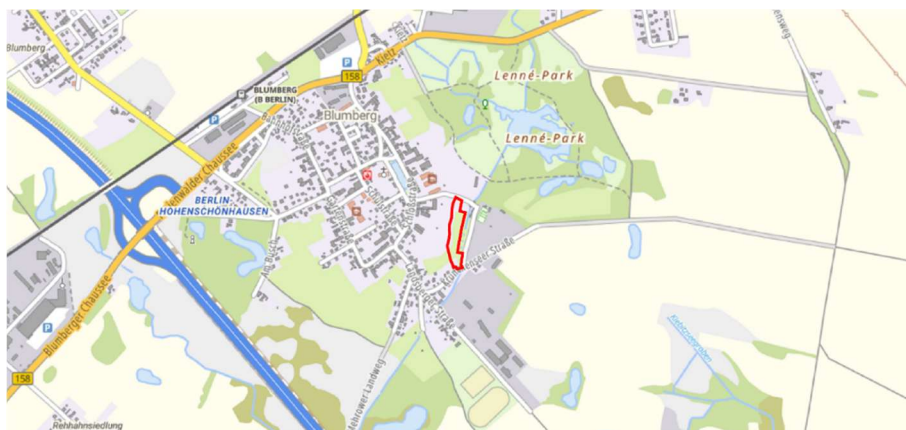


Abbildung 5: Verkehrsanbindung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot);

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, (Daten geändert)

Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (SPNV/ÖPNV) besteht über den Regionalbahnhof Blumberg mit Anschluss an die Regionalbahnlinie RB 25 (Berlin-Ostkreuz – Werneuchen).

Zudem wird der Ortsteil Blumberg durch mehrere Buslinien (Linien 895, 901, 913) bedient. Die Bushaltestelle „Blumberg, Hort“ befindet sich nordwestlich des Plangebiets in rund 550 m Entfernung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über das angrenzende kommunale Straßennetz, hier insbesondere über die südliche Krummenseer Straße. Dadurch ist eine ausreichende Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr, einschließlich für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Müllentsorgung oder Lieferverkehr grundsätzlich gewährleistet. Das Plangebiet ist zudem für Fußgänger und Radfahrende an das bestehende örtliche Wegenetz angebunden, insbesondere zum Ortskern hin – über die südliche Krummenseer Straße und über die nördlich tangierende Wegeverbindung. Für Radfahrende erfolgt die Anbindung des Plangebiets über die Nähe zu dem aus Südwesten führenden Radweg (Krummenseer Straße), der durch den Ortskern führt und an einen übergeordneten Radweg anschließt. Hier soll zukünftig mit dem Ausbau der Krummenseer Straße ein Lückenschluss als Radwegeverbindung erfolgen, die den Lenné-Park mit dem lokalen Radwegenetz verknüpft. Beabsichtigt ist den östlich des Plangebiets verlaufenden privaten Weg entsprechend rechtlich zu sichern und aufzuwerten.

Für den zukünftigen Bring- und Abholverkehr der geplanten Kindertagesstätte ist eine ausreichende verkehrliche Anbindung gegeben. Die mit der geplanten Gemeinbedarfsnutzung verbundenen Anforderungen an öffentliche Parkflächen bzw. Stellplatzflächen werden in der Planung berücksichtigt.

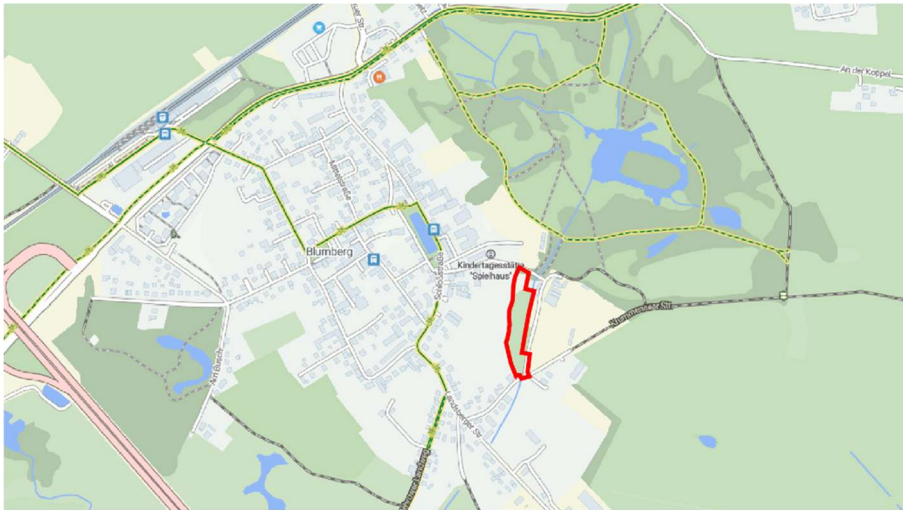


Abbildung 6: Radweganbindung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot);
Quelle: © OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

2.8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

2.8.1. Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig über die südlich entlang der Krummenseer Straße verlaufenden Leitungen erschlossen. Ebenso ist der Anschluss an das Schmutzwassernetz über die in diesem Bereich vorhandenen Leitungen grundsätzlich gegeben (siehe Planzeichnung). Abweichungen hinsichtlich der tatsächlichen Lage sind nach Auskunft des Versorgungsträgers möglich. Die genaue Lage und Tiefe der Leitungen sind im Zuge nachfolgender Planungsebenen und der Bauausführung durch Querstiche in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserzweckverband Ahrensfelde/Eiche zu ermitteln.

Zudem ist bei der zukünftigen Schmutzwasserentsorgung zu berücksichtigen, dass der vorhandene Kanal an der Anschlussstelle eine Kanalsohle von ca. 1,72 m aufweist. Aufgrund dieser Höhenlage ist eine Entwässerung über das natürliche Geländegefälle voraussichtlich nicht möglich. Im nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsprozess ist die Errichtung einer Druckentwässerungsanlage mit Druckentspannungsschacht vorzusehen, um eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets sicherzustellen.

2.8.2. Oberflächenwasserableitung

Für das Plangebiet bestehen keine kommunalen Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung. Daher sind die allgemein geltenden wasserrechtlichen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) zu berücksichtigen.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickern, verrieseln oder direkt in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem keine wasserrechtlichen oder sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen. Ergänzend regelt § 66 BbgWG die Pflicht der Gemeinden zur Abwasserbeseitigung. Entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG ist Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu erwarten ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

2.8.3. Löschwasserversorgung

(zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt)

2.8.4. Elektroenergie / Gasversorgung

(zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt)

2.8.5. Telekommunikation

(zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt)

2.8.6. Abfallentsorgung

(zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt)

2.9. DENKMALSCHUTZ

2.9.1. Bau- und Kunstdenkmale

Im Plangebiet bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Baudenkmale vorhanden.

Nordöstlich bzw. nördlich angrenzend befindet sich der denkmalgeschützte Schlosspark / „Lenné-Park“ Blumberg (Gartendenkmal). Dieser wird mit der ID-Nummer 09175348 in der Denkmalliste des Landes Brandenburg bzw. des Landkreises Barnim geführt. Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Wirkung des Denkmals beeinflussen können, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG (Umgebungsschutz) der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Für den „Lenné-Park“ / Schlosspark Blumberg liegt eine gartendenkmalpflegerische Rahmenkonzeption (2007) vor, deren Maßnahmen durch die Gemeinde in den vergangenen Jahren schrittweise realisiert wurden bzw. werden. Verbunden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans ist geplant, notwendige Ausgleichsmaßnahmen anteilig plangebietsextern im westlichen Bereich des Gartendenkmals umzusetzen. Vorgesehen ist die Entsiegelung versiegelter Altflächen und ein teilweiser Rückbau von Gebäudesubstanz nördlich des Plangebiets. Diese orientieren sich an den Zielsetzungen und Maßnahmen der Rahmenkonzeption, so etwa als Pflanzung einer Baumreihe zwischen der Parkanlage und dem historischen Ortskern. Somit leistet die Planung neben der Schaffung der Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) zugleich - plangebietsextern - einen Beitrag zur denkmalpflegerischen Aufwertung des angrenzenden Gartendenkmals.

Übersicht der im Umfeld des Geltungsbereichs befindlichen Bau- und Kunstdenkmale (Tabelle 2):

Ort	Adresse	Bezeichnung	ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.)
Blumberg	Ahrensfelder Chaussee 1	Chausseehaus mit Stallgebäude	09175110
Blumberg	Scheunengasse 1	Stall und Scheune des Gutshofs	09175111
Blumberg	Kirchstraße 1, 2	Kirche und Stallgebäude des Pfarrgehöfts	09175347
Blumberg	Schloßstraße	Park	09175348

Tabelle 2: Bau- und Kunstdenkmäler im Ortsteil Blumberg;

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg - Landkreis Barnim (Stand: 01.01.2026)

In der folgenden Abbildung ist der Bereich des Gartendenkmals nördlich des Plangebiets ersichtlich.



Abbildung 7: Ausschnitt der Gartendenkmalkarte des Schlosspark Blumberg mit Kennzeichnung des Plangebiets (rot);

Quelle: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

2.9.2. Bodendenkmale

Im Geltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Bodendenkmal Nr. 40560 „Schloss Neuzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Kirche deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter“. Auswirkungen auf die geplante Entwicklung des Plangebiets sind hierdurch nicht zu erwarten. Unabhängig davon ist nicht auszuschließen, dass bei künftigen Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesem Fall sind Funde oder Befunde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Übersichten der Bodendenkmale im Umfeld des Plangebiets enthalten Tabelle 3 und Abbildung 8.

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Bodendenkmal-Nr.
Blumberg	3, 4, 19	Schloss Neuzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter, Kirche dt. Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Altstadt dt. Mittelalter	40560
Blumberg	3	Siedlung Neolithikum, Einzelfund slawisches Mittelalter	40563
Blumberg	3	Siedlung Urgeschichte, Einzelfund deutsches Mittelalter	40565
Blumberg	7, 8	Befestigung Frühgeschichte	40567
Blumberg	19	Befestigung Frühgeschichte	40568
Blumberg	19	Gräberfeld Bronzezeit	40570

Tabelle 3: Bodendenkmäler im umliegenden Bereich des Plangebiets;

Quelle: Denkmalliste des Landes Brandenburg - Landkreis Barnim (Stand: 01.01.2026)

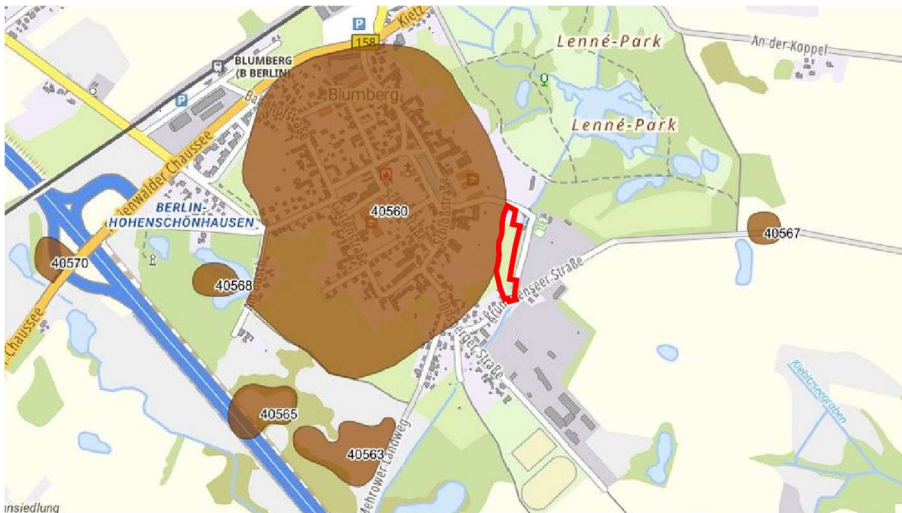


Abbildung 8: Ausschnitt der Bodendenkmalkarte des Landes Brandenburg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot);
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Denkmaldaten/BLDAM 2026 (Daten geändert)

2.10. ALTLASTEN/KAMPFMITTEL

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung im Plangebiet selbst erwarten lässt.

Zudem liegen derzeit keine Informationen zu etwaigen Kampfmittelbelastungen im Plangebiet vor.

2.11. UMWELTBELANGE / SCHUTZGEBIETE

Die detaillierte Bewertung der Schutzgüter und der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld befinden sich keine naturschutzrechtlich ausgewiesenen Schutzgebiete. Nordöstlich von Blumberg ist ein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet, DE 3347-301) ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung sowie der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten.



Abbildung 9: Schutzgebiete im näheren Planumfeld mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blau);
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert); © BKG (Daten geändert)

2.12. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE IM PLANGEBIET

Die südlich innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Verkehrsfläche der Krummenseer Straße (Flurstück 471, Flur 003, Gemarkung Blumberg) befindet sich im Eigentum der Gemeinde Ahrensfelde.

Für die im Geltungsbereich anteilig gelegenen Flurstücke 557, Flur 003 und 86, Flur 004 (Gemarkung Blumberg) führt die Gemeinde gegenwärtig Verhandlungen mit den Eigentümern zum Erwerb der relevanten Flächen.

3. PLANERISCHE UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

3.1. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

3.1.1. Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und Landesentwicklungsplan (LEP HR)

Die Aufgaben der Raumordnung und Landesplanung für die Länder Berlin und Brandenburg werden von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wahrgenommen. Diese ist für die übergeordnete Koordination der räumlichen Entwicklung in der Hauptstadtregion zuständig.

Maßgebliche Rechtsgrundlagen der Landesplanung bilden das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019).

Die Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

- **Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) der Länder Berlin und Brandenburg bildet die landesplanerische Grundlage für die räumliche Entwicklung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Es formuliert Grundsätze der Raumordnung und dient als Rahmen für die nachgeordneten Planungen.

Gemäß § 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Belange polyzentrisch entwickelt werden. Nach § 3 LEPro 2007 sollen Zentrale Orte Aufgaben der übergemeindlichen Daseinsvorsorge übernehmen und Versorgungsfunktionen bündeln. Gemäß § 5 LEPro 2007 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf Zentrale Orte und Siedlungsbereiche auszurichten. Dabei sollen vorhandene Siedlungsstrukturen gestärkt und die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bevorzugt werden.

Die geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte im Ortsteil Blumberg der Gemeinde Ahrensfelde dient der Sicherung der sozialen Infrastruktur und damit der kommunalen Daseinsvorsorge. Die Planung steht im Einklang mit den Grundsätzen des LEPro 2007 und steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2019) konkretisiert als übergeordnete Planung die im LEPro 2007 formulierten Grundsätze der Raumordnung und legt den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion fest. Der LEP HR enthält Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben für die räumliche Entwicklung und für die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bindend.

In der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich die Gemeinde Ahrensfelde im Strukturraum „Berliner Umland“ (Z 1.1) nordöstlich der Metropole Berlin. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Gebiet der Gemeinde im Ortsteil Blumberg und grenzt hier an bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen an. Nördlich des Plangebiets verläuft der im LEP HR festgelegte Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6). Zudem befindet sich nördlich der Gemeinde Ahrensfelde das Mittelzentrum Bernau bei Berlin und südlich das Mittelzentrum in Funktionsteilung Neuenhagen bei Berlin / Hoppegarten (Z 3.6). Ein Freiraumverbund von überörtlicher Bedeutung (Z 6.2) ist im Umfeld des Plangebiets nicht bestimmt.

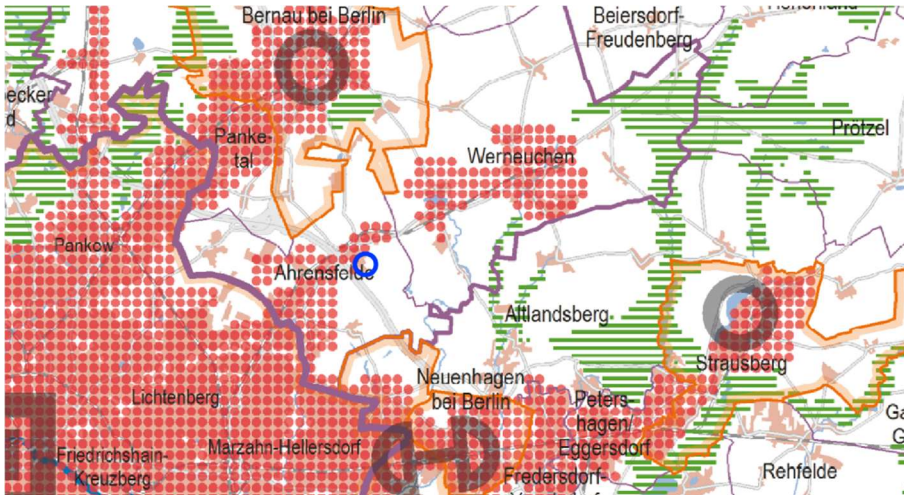


Abbildung 10: Ausschnitt Festlegungskarte zum LEP HR mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau);
Quelle: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (2019)

Nach dem Grundsatz G 3.2 sollen die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden gesichert werden. Mit der Planung der Kindertagesstätte kommt die Gemeinde Ahrensfelde ihrer Aufgabe zur kommunalen Daseinsvorsorge nach und trägt zur Sicherung ausreichender Betreuungskapazitäten bei. Darüber hinaus wird der Grundsatz „Innenentwicklung und Funktionsmischung“ (G 5.1) berücksichtigt. Die geplante Nutzung als Kindertagesstätte ergänzt die bestehenden Nutzungen im Umfeld, wie Wohnen und soziale Infrastrukturen, und trägt zur funktionalen Stärkung der Siedlungsstruktur bei. Mit dieser Planung wird zudem das Ziel „Anschluss neuer Siedlungsflächen“ (Z 5.2) berücksichtigt, da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen anschließt.

Zu berücksichtigen ist der Grundsatz „Freiraumentwicklung“ (G 6.1), wonach Freiräume in der Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden sollen. Die Planung nimmt zwar bislang unbebaute Freiflächen in Anspruch, jedoch weist diese aufgrund ihrer derzeitigen Nutzung eine begrenzte ökologische Strukturvielfalt auf. Durch geplante Ausgleichsmaßnahmen wird eine qualitative Entwicklung der Freiraumfunktionen gewährleistet. Der Grundsatz der Freiraumentwicklung wird damit berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Die Planung steht den verbindlichen Festlegungen des LEP HR nicht entgegen und trägt zur Sicherung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg bei.

3.1.2. Regionalplanung Uckermark-Barnim

Die Regionalplanung konkretisiert die übergeordneten Vorgaben der Landesplanung auf regionaler Ebene. Zuständig hierfür in der Region ist die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (RPG). Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der geltenden Fassung. Gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 RegBkPIG umfasst die Region Uckermark-Barnim die Landkreise Uckermark und Barnim. Die Regionalplanung ist aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) zu entwickeln.

■ Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Am 21.05.2024 hat die Regionalversammlung der RPG Uckermark-Barnim den Integrierten Regionalplan (IRP) Uckermark-Barnim als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 24.09.2024 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23.10.2024 ist der IRP in Kraft getreten. Dieser enthält rechtsverbindliche Ziele der Regionalplanung.

In der Festlegungskarte des IRP Uckermark-Barnim befindet sich das Plangebiet am Rand des festgelegten „Vorbehaltsgebiets Siedlung“ (G 4.1). Östlich und westlich des Ortsteils Blumberg sind „Vorbehaltsgebiete für regionalbedeutsame Gewerbestandorte“ (VB 02 und VB 03) gemäß Grundsatz G 1.1 dargestellt. Weiter südlich befindet sich das „Vorranggebiet Windenergienutzung“ (VR WEN 37).

Die genannten Festlegungen betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Da das Plangebiet unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen angrenzt, steht die geplante Entwicklung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Integrierten Regionalplans.

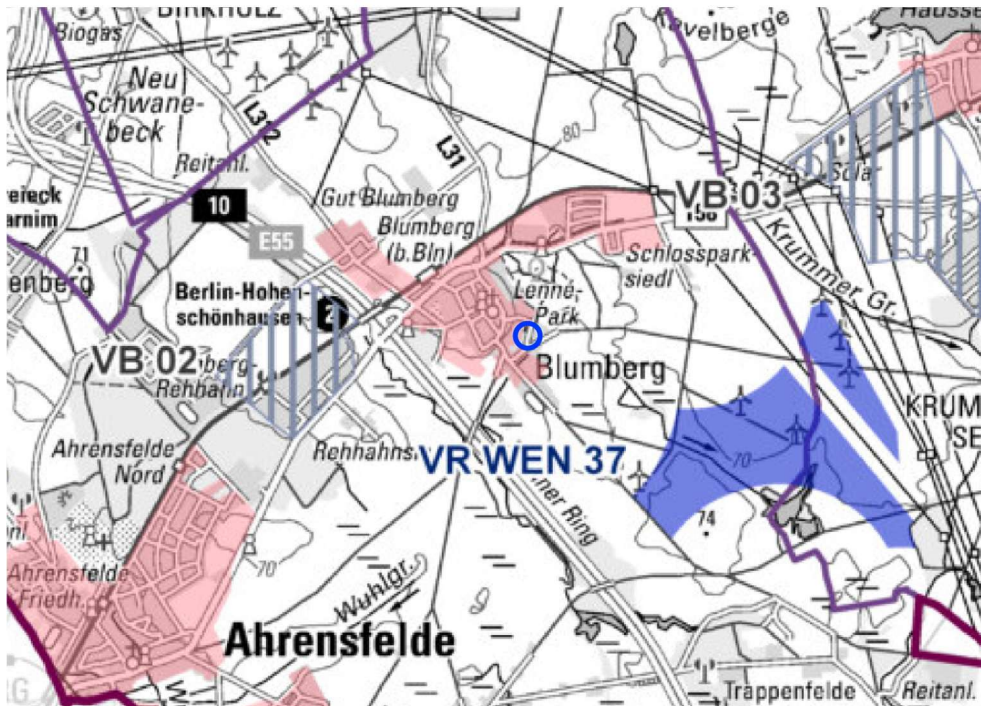


Abbildung 11: Ausschnitt Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim mit Kennzeichnung des Plangebiets (blau);
Quelle: Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim – Festlegungskarte Satzung 2024

In den textlichen Festlegungen des IRP Uckermark-Barnim wird unter Grundsatz G 4.1 „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ der Umgang mit Siedlungsentwicklungen beschrieben. Vorbehaltsgebiete Siedlung dienen vorrangig der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Der Regionalplan stellt klar, dass hierzu auch Flächen für Nutzungen gehören können, die funktional mit der Wohnsiedlungsentwicklung verbunden sind, insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und des Gemeinbedarfs. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines festgelegten Vorbehaltsgebiets Siedlung und grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Die geplante Entwicklung der Kindertagesstätte als Einrichtung des Gemeinbedarfs steht im funktionalen Zusammenhang mit angrenzenden Wohnnutzungen und entspricht den Intentionen des Grundsatzes G 4.1. Die Planung trägt zur Sicherung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg bei und unterstützt eine bedarfsgerechte Entwicklung der Siedlungsstruktur.

Zudem wird der Grundsatz G 4.2 „Flächensparendes Bauen“ berücksichtigt. Durch die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsflächen wird eine effiziente Nutzung der Flächenpotenziale ermöglicht. Die vorgesehene, anpassungsfähige Nutzungsstruktur mit Schwerpunktnutzung „Kindertagesstätte“ und ergänzenden, untergeordneten Gemeinbedarfsräumen stärkt die langfristige Anpassungsfähigkeit des Standorts und eine nachhaltige Flächennutzung.

Auch die Grundsätze G 5.1 und G 5.2 „Verkehr und Mobilität“ werden durch die Planung berücksichtigt. Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz für den motorisierten Verkehr angebunden und verfügt zudem über eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie das Fuß- und Radwegenetz.

Insgesamt stehen Festlegungen des Integrierten Regionalplans der Planung nicht entgegen.

- Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat 08.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte Uckermark-Barnim“ als Satzung beschlossen. Mit Bescheid vom 18. November 2020 wurde der Teilregionalplan durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg vom 23.12.2020 ist der Plan in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte dieses sachlichen Teilregionalplans liegt die Gemeinde Ahrensfelde mit dem Ortsteil Blumberg südlich des Mittelzentrums Bernau bei Berlin (Z 3.6 LEP HR) und südwestlich des grundfunktionalen Schwerpunkts Werneuchen (Z 2.1). Festlegungen für das Plangebiet, den Ortsteil Blumberg oder die Gemeinde Ahrensfelde werden im sachlichen Teilregionalplan nicht getroffen.

3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde ist seit dem 11.03.2014 in Kraft und wurde zuletzt durch die 3. Änderung im Jahr 2023 rechtswirksam angepasst. Der FNP stellt die Grundzüge der be-absichtigen städtebaulichen Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet dar.

Im geltenden FNP sind überwiegende Teile des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft sowie der südliche Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Östlich verläuft entlang der Grenze des Geltungsbereichs der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden (SPE) gekennzeichnete Grabenlauf, der südlich das Plangebiet quert.

Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt im Norden an eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Schule / Kindereinrichtung“. Östlich des Plangebiets befinden sich Flächen für Landwirtschaft. Südlich schließt eine Wohnbaufläche an. Südwestlich grenzen eine gemischte Baufläche und Flächen für Landwirtschaft an, westlich angrenzend ist eine Grünfläche dargestellt.

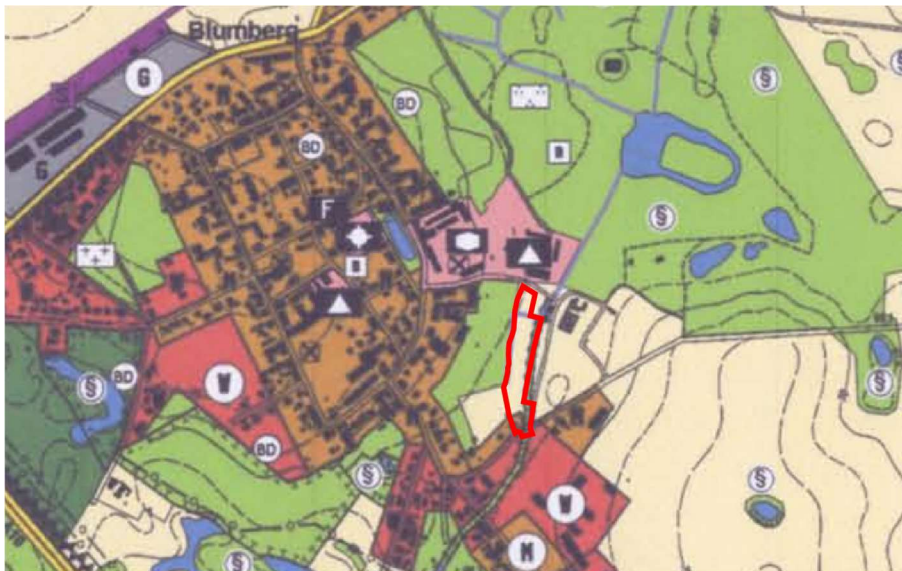


Abbildung 12: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot);
Quelle: Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde, Stand: 10/ 2023

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf fest. Diese Festsetzung der Art der Nutzung entspricht derzeit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, der den überwiegenden Teil des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft darstellt. Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht eingehalten. Aus diesem Grund erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung des FNP wird die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung

hergestellt. Ziel der 12. Änderung des FNP der Gemeinde Ahrensfelde ist die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf.

3.3. LANDSCHAFTSPLAN

Gemäß § 9 Abs. 1 BNatSchG ist Aufgabe der Landschaftsplanung, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Planungsraum zu konkretisieren sowie die hierfür erforderlichen Maßnahmen darzustellen. Sie dient damit als fachliche Grundlage für Planungen und Verwaltungsvorfahren, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben können.

Für das Plangebiet bzw. den Geltungsbereich liegen im Landschaftsplan der Gemeinde Ahrensfelde (Stand: Oktober 2013) verschiedene Aussagen zu den Natur- bzw. Schutzgütern vor. Eine eindeutige Zuordnung der Bodenart ist aufgrund natürlicher sowie anthropogener Überprägungen nicht möglich.

In der Karte Grundwassergefährdung wird für das Plangebiet eine geringe Gefährdung dargestellt. Für den am bzw. im Plangebiet verlaufenden Graben wird nördlich eine mäßig veränderte, im südlichen Abschnitt eine stark veränderte Gewässergüte ausgewiesen. Die Gewässergüte beschreibt die Abweichung vom potenziell natürlichen Zustand. Für die Grundwasserneubildung und Abflussregulation werden im Landschaftsplan keine spezifischen Aussagen zum Plangebiet getroffen. Klimatisch ist das Plangebiet als Freiland-Klimatop gekennzeichnet. Diese Flächen zeichnen sich durch einen geringen Bewuchs aus und besitzen Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Die Biotopkartierung weist das Plangebiet überwiegend als Gras- und Staudenflur (Grünlandbrache frischer Standorte) aus. Nördlich werden Biotope der Grün- und Freiflächen (Gärten) dargestellt. Der Graben im nördlichen Bereich ist als naturnah beschattetes Fließgewässer gekennzeichnet. Für die Fauna wird dem Plangebiet eine geringe Biotopwertigkeit zugeordnet, wobei Bereiche am Westrand als höherwertig eingestuft sind. Das Landschaftsbild wird als Grünlandfläche beschrieben, die teils extensiv genutzt oder brachliegend ist.

Im Bebauungsplan werden bestehende Strukturen, vor allem im nördlichen Plangebiet weitestgehend berücksichtigt. Unvermeidbare Eingriffe im Geltungsbereich werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan mit plangebietsinternen sowie -externen Festsetzungen kompensiert.

3.4. PLANUNGSRECHT IM GELTUNGSBEREICH

Für das Plangebiet liegt bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan bzw. keine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB vor. Auch im Nahbereich bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne, die einer mit dem Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“ geplanten Entwicklung entgegenstehen könnten.

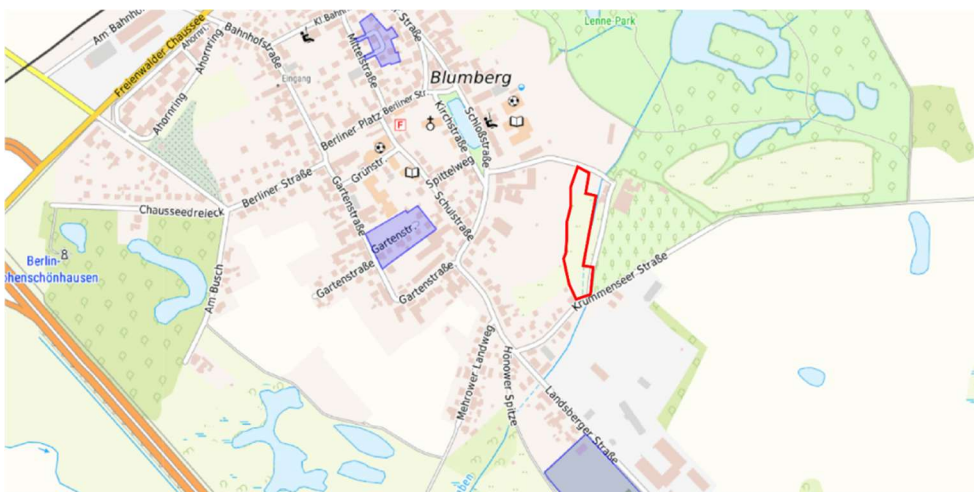


Abbildung 13: Übersichtskarte zu den Rechtskräftigen Bebauungsplänen in der Gemeinde Ahrensfelde - Ortsteil Blumberg mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot); Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Datenquellen

3.5. SONSTIGE PLANUNGEN UND KONZEPTE

3.5.1. Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen

Das Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen (2022) dient der Steuerung einer abgestimmten und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entlang der Entwicklungsachse im LEP HR. Das Konzept formuliert Leitlinien und Maßnahmen zur räumlichen und funktionalen Weiterentwicklung der Orte im Achsenraum beider Kommunen, darunter für den Ortsteil Blumberg. Das Konzept wurde durch die Gemeinde beschlossen und ist somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abwägungserheblich.

Für das Plangebiet wird im Achsenentwicklungskonzept eine nachrangige Potenzialfläche für Wohnnutzungen (WA 24 „Blumberg/Ortskern – Südostrand“) dargestellt. Die empfohlene Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte stellt hierzu eine funktionale Anpassung dar, die sich aus den Anforderungen der sozialen Infrastruktur ergibt. Dies entspricht den Zielen des Konzeptes, wonach neben der Siedlungsentwicklung die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur als Voraussetzung für eine nachhaltige Entwicklung hervorgehoben wird. Die planerische „Umwidmung“ einer potenziellen Wohnbaufläche zugunsten der kommunalen Daseinsvorsorge entspricht dem Grundsatz einer ausgewogenen Entwicklung von Siedlungs- und Infrastrukturstrukturen und setzt damit den Grundsatz G 5.1 Abs. 2 LEP HR um, wonach die Funktionen Wohnen, Versorgung und Bildung räumlich zugeordnet und aufeinander abgestimmt entwickelt werden sollen.

Südlich des Plangebiets sind im Konzept mit der Fläche WA4 („Landsberger Straße, Blumberg“) sowie der zugeordneten Maßnahme A5 weitere Potenzialflächen für Wohnsiedlungsentwicklungen dargestellt. Unmittelbar südlich des Plangebiets wird ein Kita-Standortpotenzial verortet, welche auf die Untersuchung und Entwicklung geeigneter Standorte für Kinderbetreuungseinrichtungen abzielt. Mit der im Bebauungsplan beabsichtigten Entwicklung im Plangebiet wird die bislang im Konzept als Potenzialfläche dargestellte Entwicklung konkretisiert. Die geplante Verlagerung der Kindertagesstätte „Spielhaus“ sowie die damit einhergehende funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen tragen zur Stärkung und Bündelung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg bei.

Südwestlich des Plangebiets schließt die Maßnahme B7 (Städtebauliche Aufwertung / Innenentwicklung) an, welche die Aktivierung von Potenzialflächen für die Innenentwicklung vorsieht. Die geplante Entwicklung einer Kindertagesstätte wirkt hierzu als ergänzender Baustein, indem die Versorgung mit sozialer Infrastruktur gesichert und eine integrierte Siedlungsentwicklung unterstützt wird.

Nördlich des Plangebiets ist im Achsenentwicklungskonzept die Maßnahme C7 (Soziale Infrastruktur und Nahversorgung) dargestellt, welche potenzielle Flächen zur Entwicklung und Konzentration von Gemeinschaftsstandorten vorsieht. Es handelt sich um einen bislang offen gehaltenen Entwicklungsbereich, in dem etwa die Schaffung eines zentralen Bürgerhauses geprüft wurde. Mit der geplanten Verlagerung der Kindertagesstätte „Spielhaus“ wird der bisherige Kita-Standort für eine vollständige Nachnutzung als Gemeinde- bzw. Bürgerhaus verfügbar. Die Planung greift damit die Zielsetzung der Maßnahme C7 auf, ohne dass eine Inanspruchnahme der im Konzept dargestellten Potenzialfläche erforderlich wird und trägt somit zur Bündelung der Gemeinbedarfsnutzungen in Blumberg bei.

Für die Erschließung des Plangebiets ist die Maßnahme F10 (Verkehrliche Infrastruktur / umweltfreundliche Mobilität) im Konzept relevant, welche verbesserte Fuß- und Radwegeverbindungen vorsieht. Die im Bebauungsplan sowie außerhalb des Geltungsbereichs geplanten Maßnahmen (Ausbau Krummenseer Straße, Radweg zum Lenne-Park) stärken den Umweltverbund.

Insgesamt steht die geplante Entwicklung im Plangebiet im Einklang mit den Zielsetzungen des Achsenentwicklungskonzepts und befördert bedarfsgerechte Weiterentwicklungen in Blumberg.

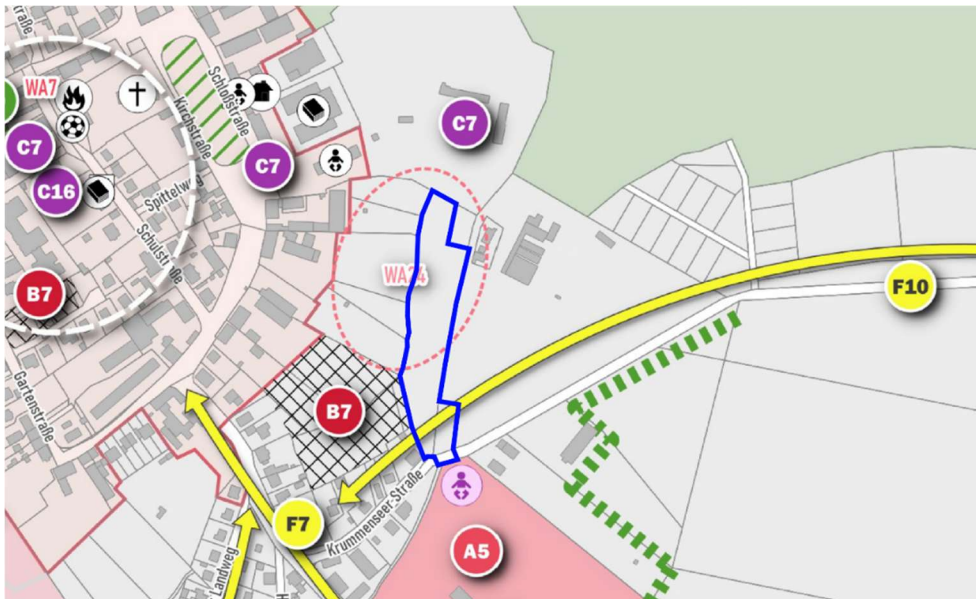


Abbildung 14: Ausschnitt Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blau); Quelle: Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde-Werneuchen - Maßnahmenkarte Blumberg (2022)

3.5.2. Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)

Die „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ (WUS) der Gemeinde Ahrensfelde (2019) stellt die Verknüpfung von Wohnraumentwicklung und sozialer Infrastruktur in den Mittelpunkt der gemeindlichen Entwicklung. Mit Ziel 9 wird die wohnortnahe Bereitstellung des erforderlichen Wohnfolgebedarfs, insbesondere der Kinderbetreuung, hervorgehoben. Mit der im Bebauungsplan geplanten Entwicklung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte geschaffen und damit ein wesentlicher Beitrag zur Umsetzung dieses Ziels geleistet.

Das Plangebiet grenzt danach unmittelbar nördlich an das in der WUS ausgewiesene Vorranggebiet Wohnen „Landsberger Straße“ an, für welches die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen ist. Die damit verbundenen zusätzlichen Bedarfe an Betreuungsplätzen werden durch den geplanten Neubau der Kindertagesstätte vorausschauend berücksichtigt. Zugleich befindet sich das Plangebiet in räumlicher Nähe zum Konsolidierungsgebiet „Blumberg Dorfkern“.

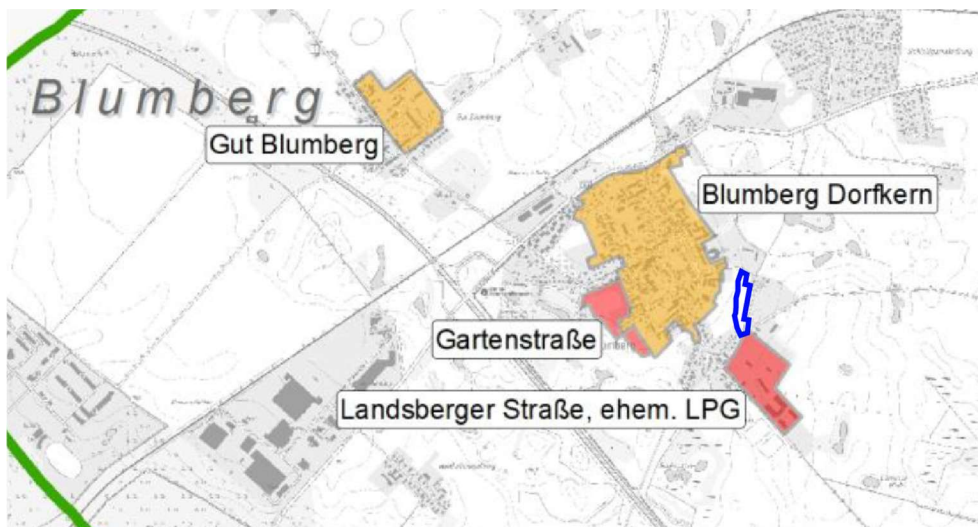


Abbildung 15: Ausschnitt der Gebietskulissen des Wohnungsbaus mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blau); Quelle: Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie der Gemeinde Ahrensfelde (2019)

3.5.3. Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplanung Landkreis Barnim

Der bisherige Kindertagesstättenbedarfs- und Schulentwicklungsplan (KSP) 2022–2027 des Landkreises Barnim bildet eine wesentliche Grundlage für die Sicherung eines bedarfsgerechten und wohnort-nahen Angebots an Kinderbetreuung sowie für die qualitative und quantitative Weiterentwicklung der frühkindlichen Bildung. Die vorliegende Planung greift diese Zielsetzungen auf und setzt diese auf Ebene der Gemeinde Ahrensfelde um.

Die bestehende Kindertagesstätte „Spielhaus“ in Blumberg (Schlossstraße 7) verfügt derzeit über eine Kapazität von 134 Plätzen. Im Zuge der Planung ist vorgesehen, die Einrichtung auf den neuen Standort im Geltungsbereich zu verlagern und durch einen Neubau mit einer Kapazität von 145 Plätzen zu ersetzen. Die damit verbundene moderate Kapazitätserweiterung leistet einen Beitrag zur langfristigen Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ortsteil.

Einrichtung	Kapazität	Krippe	Kita	Hort	Auswärtige Kinder
Kita „Spielhaus“	134	22	75	-	16

Tabelle 4: Auslastung der Kita "Spielhaus"; Quelle: Gemeinde Ahrensfelde (Stand:10/2025)

Darüber hinaus ermöglicht der Neubau die aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße, inklusive Infrastruktur umfassend zu berücksichtigen. Somit können bestehende Defizite im Bereich der vollständigen Barrierefreiheit behoben und flexible Nutzungsmöglichkeiten für ergänzende soziale und gemeinschaftliche Funktionen geschaffen werden. Insgesamt entspricht die mit dem Bebauungsplan vorgesehene Entwicklung den Zielen des KSP und stärkt nachhaltig die soziale Infrastruktur.

3.5.4. Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung Gemeinde Ahrensfelde

Die Gemeinde Ahrensfelde verfügt neben der vorab genannten kreislichen Planung (KSP) über eine eigenständige Entwicklungsplanung, welche in kürzeren Zeiträumen reale Entwicklungen aufgreift und darin die Ziele, Schwerpunkte und Maßnahme für das konkrete kommunale Handeln fortschreibt.

Der auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes beabsichtigte Neubau einer Kindertagesstätte im Plan-gebiet entspricht diesen Zielsetzungen. Mit dem Neubau soll eine nachhaltig tragfähige, längerfristig anpassungsfähige und somit resiliente Entwicklung der sozialen bzw. gemeindlichen Infrastruktur ermöglicht werden. Einerseits gewährleistet der Neubau der Kindertagesstätte bezüglich Quantität und Qualität bedarfsgerechte Raum- und Freiflächenangebote für die Kinderbetreuung. Andererseits ermöglicht der Umzug der bestehenden Kindertagesstätte aus dem bisherigen Gebäude eine vollständige gemeindliche Nachnutzung als zentrales Bürger- bzw. Gemeinschaftshaus im Gebäudebestand.

3.5.5. Lärmaktionsplan

Der „Lärmaktionsplan – Stufe 4“ der Gemeinde Ahrensfelde berücksichtigt insbesondere die Bundesautobahn A10 sowie die Bundesstraße B158 als maßgebliche Lärmquellen im Ortsteil Blumberg.

Das Plangebiet befindet sich im Abstand von ca. 500 m zur B158 sowie etwa. 750 m zur A10 und liegt damit außerhalb der maßgeblich immissionsbelasteten Bereiche. Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Lärmemissionen sind für die geplante Nutzung als Kindertagesstätte damit nicht zu erwarten.

B. UMWELTBERICHT (ALS GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG)

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren zu Bebauungsplänen (Regelverfahren gemäß §§ 2 bis 4 und 8 ff BauGB) eine Umweltprüfung bezogen auf die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange (§ 1 Abs. 6. Nr. 7 BauGB) des Umweltschutzes vorzunehmen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind als Teil des Abwägungsmaterials bei der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die mit der Umweltprüfung ermittelten und im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen aus der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden als Festsetzungen bzw. Textfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB bildet einen obligatorisch gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit Erstellung des Umweltberichts wurden/werden artenschutzrechtliche Erfassungen zu dem im Planungsgebiet ggf. vorhandenen Bestand an Amphibien, Reptilien, Brutvögeln, Fledermäusen und zu Ameisennestern durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchungen fließen in die Umweltprüfung zum Umweltbericht ein.

➔ ***hierzu die separaten Dokumente des Umweltberichts und des Artenschutzfachbeitrags***

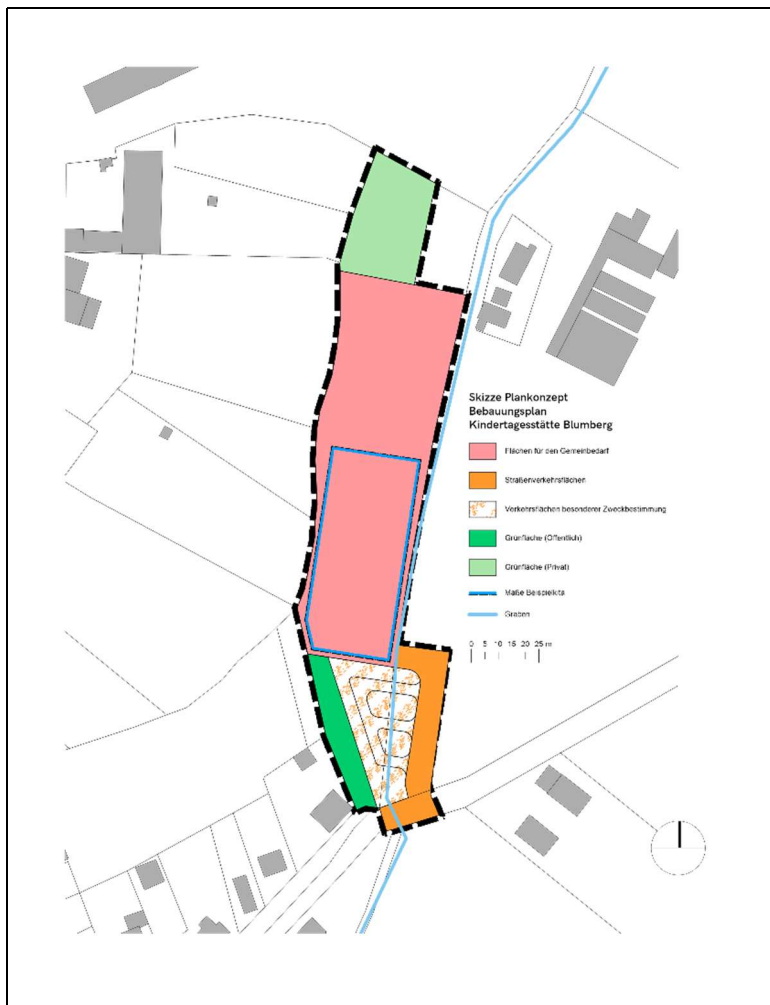
C. PLANINHALT UND ABWÄGUNG

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN

Das Planungskonzept des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“ sieht im zentralen Bereich des Geltungsbereichs die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche vor. Innerhalb dieser Fläche ist im südlichen Bereich die Errichtung eines Gebäudes für eine Kindertagesstätte vorgesehen, während die nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen für zugehörige Freianlagen genutzt werden sollen.

Die Nutzung als Kindertagesstätte bildet den Schwerpunkt der Entwicklung und ist für eine Kapazität von bis zu 145 Kindern ausgelegt. Gegenwärtig vorgesehen sind eine Krippengruppe (0-3 Jahre), zwei Elementargruppen (3-6 Jahre) und eine altersgemischte Gruppe. Aufgrund vergleichbarer Flächenbedarfe der Altersstufen ist die flexible Nutzung der Einrichtung möglich. Zudem sollen hier ergänzende Gemeinschafts-, Schulungs- und Sozialräume untergeordneten Umfangs möglich sein, um die langfristige Anpassungsfähigkeit der Gebäudenutzung zu sichern, ohne die außerhalb des Plangebiets beabsichtigte Entwicklung des bisherigen Kita-Standorts zum Gemeinde-/Bürgerhaus zu beeinträchtigen.



Zur Einbindung des Plangebiets in die umgebenden Freiraum- und Siedlungsstrukturen des Ortsteils Blumberg ist die Entwicklung von Grünflächen im nördlichen und südwestlichen Bereich geplant. Die nördliche Grünfläche soll zukünftig als naturnaher Außenbereich für Naturerfahrung bzw. Naturerlebnis u.a. dienen und schafft einen „grünen“ Übergang zu den nördlich bzw. nordöstlich angrenzenden Freiraumstrukturen des Lenné-Parks.

Die südwestliche Grünfläche übernimmt Funktionen der Ortsrandgestaltung und der Gliederung zum bestehenden Siedlungsbereich. Im südlichen Teil ist die Schaffung einer öffentlichen Parkfläche vorgesehen. Dieser soll Parkplatz- bzw. Stellplatzbedarfe im Betrieb der Gemeinbedarfseinrichtung aufnehmen (Personal, Eltern, Lieferverkehr).

Abbildung 16: Plankonzept für den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“;
Quelle: LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH (2025)

Außerhalb der Betriebszeiten steht die öffentliche Parkfläche für die Einwohnerschaft sowie für Gäste beim Besuch des Lenne-Parks (Veranstaltungen, Erholungszwecke u.a.) zur Verfügung. Das Angebot soll insbesondere bei Veranstaltungen im Lenne-Park dazu beitragen, bisherige temporäre Verkehrskonflikte im Ortskern von Blumberg zu mindern.

4.2. VERKEHRLICHES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt gemäß Planungs- bzw. Nutzungskonzept von Südosten über die Krummenseer Straße. Geplant ist die Schaffung einer öffentlichen Straßenverkehrsanbindung als Erschließungsstich bis zur Gemeinbedarfsfläche.

Diese bindet zugleich die im südlichen Plangebiet geplante öffentliche Parkfläche an. Die Parkfläche wird zukünftig eine Kapazität von rund 35 Park- bzw. Stellplätzen umfassen. Im Betrieb dient die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung den Beschäftigten der Einrichtung sowie für den Hol- und Bringverkehr der Eltern.

Außerhalb der Betriebszeiten steht die Parkfläche der Einwohnerschaft und Gästen zur Verfügung. Insbesondere im Zusammenhang mit Veranstaltungen im Ortsteil und im Lenné-Park soll das zukünftige Parkplatzangebot dazu beitragen, temporäre Nutzungskonflikte im Ortskern zu mindern. Der Lenné-Park soll von der Parkfläche aus über den nordwärts führenden Weg zu Fuß und per Rad (inkl. Anbindung an den südöstlichen Radweg) zu erreichen sein. Der Weg soll dazu in Abstimmung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer aufgewertet und gesichert werden.

Die geplante öffentliche Parkfläche soll, soweit keine rechtlichen bzw. bautechnischen Belange entgegenstehen, möglichst in wasserdurchlässiger Ausführung, beispielsweise mit Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien, realisiert werden, um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Ergänzend können Rigolen-Mulden-Systeme u. ä. zur Anwendung kommen.

Die interne Verkehrsführung auf der Parkfläche ist als Einbahnsystem konzipiert, um den geordneten Verkehrsablauf (An- und Abfahrt) sicherzustellen und zudem die Anforderungen von Müllfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr zu berücksichtigen. Zur Gewährleistung ausreichender Wendemöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge, Müllentsorgung und Lieferverkehre ist im nördlichen Bereich der Parkfläche bzw. im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche – hier im Sinne eines Vorplatzes – eine entsprechende Wendeanlage möglich.

Im Zuge der weitergehenden Objekt- und Freiraumplanung sollen zudem Möglichkeiten einer fußläufigen Anbindung des Geltungsbereichs an die nördlich angrenzende Wegeverbindung geprüft werden.

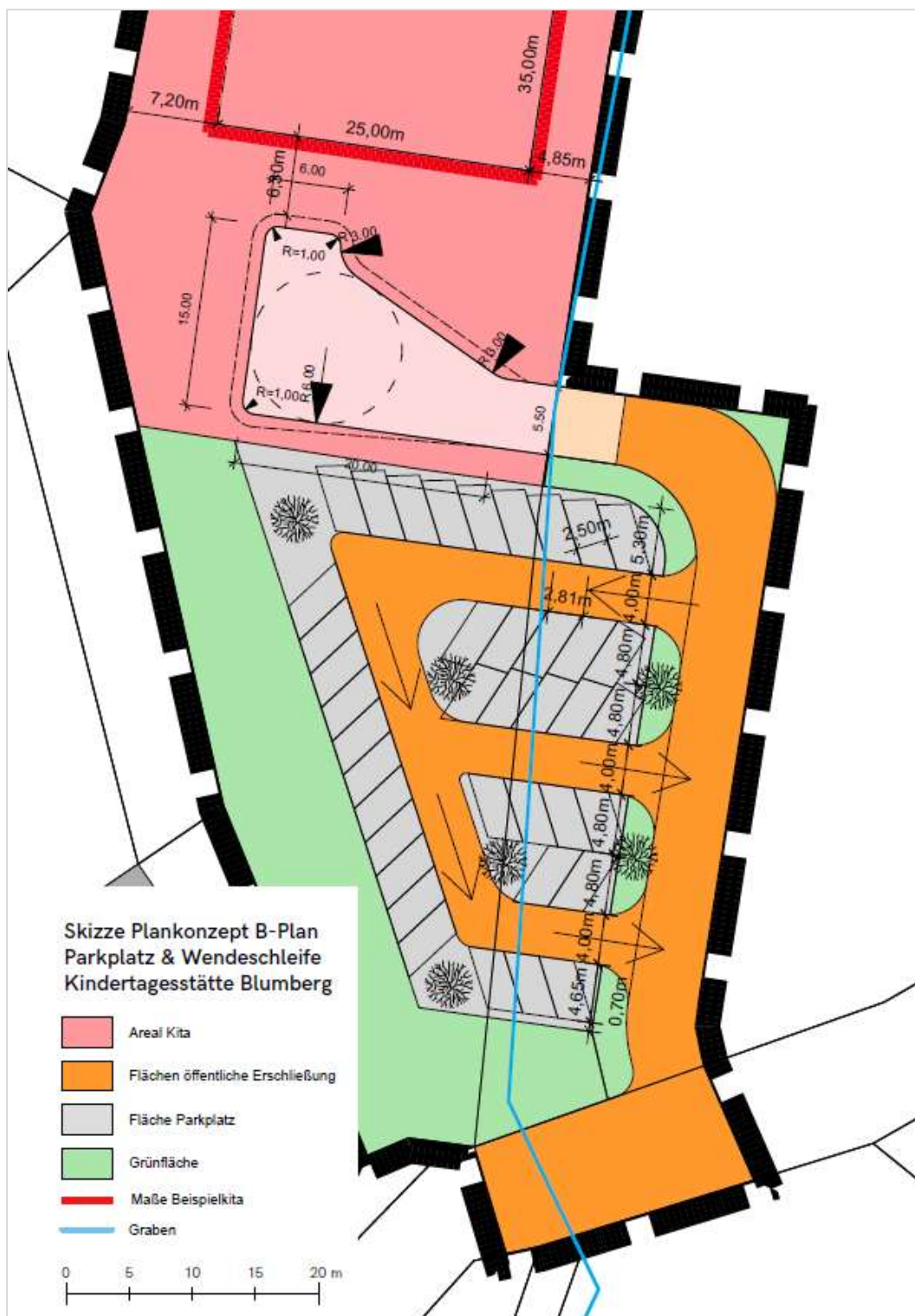


Abbildung 17: Verkehrliches Erschließungskonzept für den Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“;
Quelle: LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH (2025)

5. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans schafft die Gemeinde Ahrensfelde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der örtlichen Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ortsteil Blumberg und kommt somit der kommunalen Pflichtaufgabe einer nachhaltigen Daseinsvorsorge nach.

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Die Zweckbestimmung als Kindertagesstätte bzw. Einrichtung zur Kinderbetreuung bildet den Schwerpunkt der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Entwicklung. Mit Blick auf eine längerfristig tragfähige und resiliente, d.h. anpassungsfähige Gemeinbedarfsnutzung am Standort soll mit dieser Planung grundsätzlich auch eine im Umfang untergeordnete Nutzung für sonstige soziale Zwecke ermöglicht werden. Dies beinhaltet eine den örtlichen Bedarfen entsprechende Gemeinschaftsnutzung (Räume, Freiflächen) außerhalb der Betriebszeiten der Kita, ohne dabei die geplante Entwicklung des bisherigen Kita-Standorts (Schloßstraße) als Gemeinde- bzw. Bürgerhaus zu beeinträchtigen. Mit der Verlagerung der Kindertagesstätte an den neuen Standort wird die funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil Blumberg möglich.

Zur Umsetzung der Ziele erfolgen im Bebauungsplan die planungsrechtlichen Festsetzungen, etwa:

- Festsetzung der Art der Nutzung, hier als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den geltenden Regelungen der BauNVO
- Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung den geltenden Regelungen der BauNVO
- Festsetzungen von Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sowie
- Festsetzungen zur Entwicklung von Grünflächen sowie zur plangebietsinternen und externen Kompensation von Eingriffen durch die zukünftig ermöglichte bauliche und sonstige Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 sowie 25 a und b BauGB.

6. ENTWICKELBARKEIT AUS RAUMORDNUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans schafft die Gemeinde Ahrensfelde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung der örtlichen Kinderbetreuungsinfrastruktur und kommt damit der kommunalen Pflichtaufgabe einer nachhaltigen Daseinsvorsorge nach.

6.1. BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG

Im Kapitel 3.1. sind die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen erläutert.

Die geplante Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dient der Sicherung der sozialen Infrastruktur und damit der kommunalen Daseinsvorsorge. Diese berücksichtigt Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß LEPro 2007 und LEP HR, soweit diese bedeutsam sind. Dazu gehören der Anschluss neuer Siedlungsflächen (Z.5.2. LEP HR) und der Grundsatz der Innenentwicklung und Funktionsmischung (G.5.1. LEP HR). Zudem wird der Grundsatz „Freiraumentwicklung“ (G.6.1. LEP HR) berücksichtigt, wonach keine Flächen des überörtlichen Freiraumverbundes tangiert werden.

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Entwicklungen stehen ebenso im Einklang mit den zutreffenden Zielen und Grundsätzen des Integrierten Regionalplanes Uckermark-Barnim zur Daseinsvorsorge, zur Siedlungsentwicklung sowie zur Sicherung des regionalen Freiraumverbundes.

6.2. ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“ setzt für das Plangebiet eine Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung fest. Diese Festsetzung entspricht derzeit nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Ahrensfelde im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln sind. Bislang stellt der FNP weite Teile des Plangebiets als Fläche für Landwirtschaft dar.

Daher erfolgt zugleich die Änderung des Flächennutzungsplans (§§ 5 ff. BauGB) im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Mit der Änderung wird die Übereinstimmung von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt. Ziel der laufenden 12. Änderung des Flächennutzungsplanes ist für das Plangebiet (hier: Änderungsbereich) die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung.

7. FESTSETZUNGEN MIT BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan soll alle Festsetzungen treffen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind. Dies betrifft unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen sowie Verkehrsflächen.

7.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG / GEMEINBEDARFSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 5 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

3.1 Im Bebauungsplan festgesetzt wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind allgemein zulässig: bauliche Anlagen und Nutzungen, inkl. Freiflächenanlagen im Zusammenhang mit der Einrichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen (z.B. Spielgeräte, -häuser, Geräteschuppen) mit erforderlichen Wegen und Zufahrten sowie Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Allgemein zulässig sind im Umfang untergeordnete sonstige Anlagen für soziale Zwecke.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird in der Planzeichnung des Bebauungsplans eine Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte festgesetzt. Diese Festsetzung dient vorrangig der Einrichtung und dem Betrieb einer Kindertagesstätte und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ortsteil Blumberg. Die Gemeinbedarfsfläche wird in der Planzeichnung durch das Planzeichen „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ konkretisiert, wodurch die vorgesehene Nutzung als Standort für soziale Infrastruktur, insbesondere eine Kindertagesstätte, verdeutlicht wird. Die textliche Festsetzung zur Unterordnung von sonstigen Anlagen für soziale Zwecke (wie Gemeinschafts-, Sozial- und Schulungsräume u. ä.) dient der Sicherung der Hauptnutzung der Gemeinbedarfsfläche als Standort für eine Kindertagesstätte. Durch die Zulässigkeit ergänzender sozialer Nutzungen untergeordneten Umfangs wird gewährleistet, dass solche die Funktionsfähigkeit der Kindertagesstätte nicht beeinträchtigen, die Fläche vorrangig der Kinderbetreuung zur Verfügung steht und zugleich anpassungsfähige Weiterentwicklungen möglich sind. Mit der Festsetzung wird ebenso sichergestellt, dass zusätzliche Gemeinbedarfsnutzungen im Geltungsbereich nicht mit den geplanten Entwicklungen des bisherigen Kita-Standorts zum Gemeindehaus konkurrieren.

7.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18/19/20 BauNVO)

1.1 Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundfläche von 2.500 m² festgesetzt.

1.2 Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Zahl der Vollgeschosse (hier -II-) festgesetzt.

1.3 Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der vorhandenen Fahrbahn am Fahrbahnrand der Krummenseer Straße (67,12 m ü. NHN).

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19, 20 BauNVO dienen der Steuerung der baulichen Dichte und städtebaulichen Struktur sowie der Begrenzung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und das Ortsbild.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO und der zulässigen Grundfläche (GR) gemäß § 19 BauNVO bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf maximal zwei (- II -) begrenzt. Die Festsetzung eines Höhenbezugspunktes gemäß § 18 BauNVO in der Planzeichnung ermöglicht zudem weitere Konkretisierungen von Höhenfestsetzungen ergänzend zur maximalen Zahl der Vollgeschosse. Die zulässige Grundfläche wird auf 2.500 m² festgesetzt und ermöglicht die für die Einrichtung und den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Gebäude- sowie Freiflächenstrukturen, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zuzulassen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung begrenzen die bauliche Entwicklung auf ein städtebaulich verträgliches Maß und ermöglichen die bedarfsgerechte Errichtung der Kindertagesstätte. Durch die gewählten Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich der Baukörper in Maßstäblichkeit und Höhe an der umgebenden Bebauung im Westen und Süden orientiert und sich damit in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt. Zudem wird somit etwaigen Erfordernissen des Umgebungsschutzes des nördlich benachbarten Lenne-Parks vorausschauend Rechnung getragen.

7.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22/23 BauNVO)

2.1 Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Diese ist dadurch charakterisiert, dass die Bebauung mit seitlichem Grenzabstand gemäß Abständen des § 6 BbgBO festgesetzt ist und eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten darf.

2.2 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht eine Bebauung mit seitlichem Grenzabstand unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die für eine bauliche Entwicklung und Nutzung als Kindertagesstätte zusammenhängenden Gebäudestrukturen planungsrechtlich zu ermöglichen. Gleichzeitig wird durch die Einhaltung der Abstandsflächen eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Mittels Baugrenzen wird der räumliche Rahmen für die Bebauung bestimmt, ohne die Lage des Baukörpers in diesen Grenzen abschließend festzulegen. Somit wird eine bedarfsgerechte Gebäudeanordnung in folgenden Planungsebenen ermöglicht und sichergestellt, dass die Bebauung auf dafür vorgesehene Flächen beschränkt bleibt. Das zulässige geringfügige Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus sichert die Flexibilität zur zukünftigen Baukörpergestaltung.

7.4. STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig; Garagen und Carports sind nicht zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig soweit der Bebauungsplan für diese keine besonderen Flächen festsetzt. Dies gilt insbesondere für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien. Nebenanlagen, die der Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch wenn im Plangebiet für diese keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig. Die Festsetzung dient der Sicherung des für den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen Bedarfs. Garagen und Carports werden ausgeschlossen, da sie für die vorgesehene Nutzung nicht erforderlich sind und zusätzliche bauliche Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche verursachen würden. Entsprechend werden die Freiflächenfunktion und eine übersichtliche Gestaltung des Plangebiets gesichert.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche allgemein zulässig, soweit hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Festsetzung dient der Sicherung einer funktionsgerechten Nutzung und ermöglicht die Errichtung der für den Betrieb der Kindertagesstätte erforderlichen technischen und betrieblichen Anlagen. Dies betrifft insbesondere fernmeldetechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung. Die Flexibilität für technische Anforderungen und Anpassungen der Infrastruktur wird somit gewährleistet.

7.5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit ihren Zweckbestimmungen werden durch die Planzeichnung festgesetzt. Festgesetzt wird eine Straßenverkehrsfläche.

5.2 Neben der Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Neben der Parkfläche sind hier Flächen für Zufahrten und Wege allgemein zulässig.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Dazu gehören die südlich angrenzende Krummenseer Straße sowie eine von dieser ausgehende Planstraße, welche die Erschließung des Plangebiets und insbesondere der geplanten Gemeinbedarfsfläche gewährleistet.

Westlich der Planstraße (Erschließungsstich) wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der geordneten Unterbringung des für die Kindertagesstätte erforderlichen ruhenden Verkehrs und ermöglicht die Abwicklung des Hol- und

Bringverkehrs sowie die Bereitstellung von Park- bzw. Stellplätzen für Beschäftigte. Zugleich sind die für die Erschließung erforderlichen Zufahrten und Wege zulässig. Dadurch wird eine funktionale und verkehrssichere Organisation der Verkehrsabläufe innerhalb des Plangebiets sichergestellt und eine zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßenraums minimiert.

Mit der Zweckbestimmung als „Öffentliche Parkfläche“ wird zudem zulässig, diese Fläche im Sinne einer multifunktionalen Nutzung außerhalb der Betriebszeiten der Kindertagesstätte (z.B. Abendzeiten, Wochenende) für die Allgemeinheit zu nutzen, so etwa durch Besucher des Lenne-Parks u.a.m.

7.6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 *Es wird eine private Grünfläche festgesetzt mit Zweckbestimmung „Naturerfahrung“. Die Anlage von wassergebundenen Wegen in Verbindung mit der Gemeinbedarfsfläche ist zulässig. Spielgeräte sind ebenfalls zulässig.*

6.2 *Festgesetzt wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün / Ortsrandgestaltung“. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig.*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden im nördlichen Geltungsbereich eine private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturerfahrung“ sowie im südwestlichen Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün / Ortsrandgestaltung“ festgesetzt. Die private Grünfläche dient der Erweiterung und funktionalen Ergänzung der Außenanlagen der Kindertagesstätte. Durch die Zulässigkeit von Spielgeräten, Spielhäusern, Spielgeräteschuppen u. ä. sowie von wassergebundenen Wegen können naturnahe Aufenthalts-, Bewegungs- und Erfahrungsräume für die Kinder geschaffen werden. Zugleich wird ein durch Grünstrukturen geprägter Übergang zwischen Gemeinbedarfsfläche und nördlichen Freiraumstrukturen im Übergang zu Lenné-Parks und Gemeindeflächen gewährleistet.

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Schutzgrün / Ortsrandgestaltung“ dient der räumlichen Gliederung des Plangebiets sowie der Eingrünung gegenüber angrenzenden Siedlungsbereichen. Sie trägt zur gestalterischen Einbindung der geplanten Entwicklung in das Ortsbild bei und unterstützt eine verträgliche Einordnung der Gemeinbedarfsnutzung sowie der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ in die bestehende Siedlungsstruktur. Der Ausschluss baulicher Anlagen darin sichert den dauerhaften Erhalt der vorgesehenen Grünfunktion. Die festgesetzten Grünflächen übernehmen zudem Funktionen des naturschutzfachlichen Ausgleichs bzw. der Kompensation von Eingriffen innerhalb des Plangebiets

7.7. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IN VERBINDUNG MIT PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 A & B BAUGB)

Textliche Festsetzung (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a) u. b) BauGB)

Innerhalb der im Geltungsbereich hierfür räumlich festgesetzten Flächen sind vorzusehen: Flächen für den Erhalt und zum (ergänzenden) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese Maßnahmen gelten auf den im Plan gekennzeichneten Flächen.

7.1 *Steuerung der Versiegelung - Befestigung von Oberflächen:*

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Abstellflächen sind, soweit nicht andere Vorschriften entgegenstehen, wasserdurchlässig auszuführen.

7.2 *Bauzeitenregelung zum Schutz besonders geschützter Arten:*

(1) Bauarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden, sofern diese nicht im Konflikt mit den Schutzbedürfnissen besonders oder streng geschützter Arten gem. § 9.

Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG stehen.

(2) In der Brutsaison (1. März bis 30. September) sind Bauarbeiten, die zu Störungen oder Zerstörungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten führen können, unzulässig, es sei denn, es liegt eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG vor.

7.3 *Bäume und Sträucher, die nicht unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind und einen guten Gesundheitszustand aufweisen, sind zu erhalten und in die Freiflächengestaltung zu integrieren.*

7.4 *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit der Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen:*

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind standortgerechte Gehölze/Pflanzungen vorzusehen.

Pflanzliste (wird im weiteren Verfahren ergänzt): ...

7.5 *Dem sich ergebenden Kompensationsbedarf für planungsrechtlich ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden kann, werden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet (§ 1a Abs. 3 BauGB) – Flächenausgleich: *Maßnahmen M1 / M2: Abbruch eines Gebäudeteiles und Entsiegelung von 1.050m² Altfläche mit ökologischer Aufwertung einer anteiligen Fläche der Gemeinde, Flurstück 105, Flur 004, Gemarkung Blumberg. Anzupflanzen sind standortgerechte Bäume als Baumreihe im Sinne der gartendenkmalpflegerischen Rahmenkonzeption. Auf der entsiegelten Fläche ist eine Wiese anzulegen (gebietseigenes Saatgut, extensive Pflege); *Maßnahme M3: Anpflanzung einer Baumreihe, nördlich der Zufahrt aus M1 (ca. 120 Meter) Pflanzliste (wird im weiteren Verfahren ergänzt): ...*

7.6 *Freiflächen, die insbesondere als Aufenthaltsbereiche für Kinder vorgesehen sind, sind kindgerecht zu gestalten und mit ungiftigen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Die nicht überbaubare Fläche ist zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.*

Pflanzliste (wird im weiteren Verfahren ergänzt): ...

7.7 *Bei Begrünung von Verkehrsflächen ist auf eine Eignung gem. GALK-Liste zu achten. Abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.*

7.8 *Innerhalb der als Parkplatz festgesetzten Verkehrsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind je 5 Stellplätzen ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (z.B. klimaresistente Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.*

7.9 *Um das Überfahren des Wurzelraums zu verhindern, sind die Pflanzinseln und Baumscheiben dauerhaft baulich einzufassen (z. B. durch Hochbord). Die befestigte Parkplatzfläche innerhalb des Traufbereichs von Bäumen ist mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen*

Die im Bebauungsplan in der Planzeichnung und in den Textfestsetzungen getroffenen Regelungen zielen auf die Einbindung des Plangebiets in den umgebenden Freiraum sowie auf die Durchgrünung sowie angemessene Berücksichtigung der Belange von Natur, Landschaft und Boden im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffen, insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild, den Artenschutz sowie die Bodenversiegelung, und leisten einen Beitrag zum Ausgleich bzw. zur Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe.

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sowie der nordwestlichen Fläche für Gemeinbedarf werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB Bereiche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die plangebietsexternen Maßnahmen wirken kompensierend auf das Schutzgut Boden (Entsiegelung) durch Revitalisierung der Bodenfunktionen. Gleichzeitig wird das Schutzgut Wasser positiv beeinflusst durch Verbesserung des oberflächennahen Abflusses und der Verbesserung der Grundwasserneubildung durch höhere Infiltration. Die Gehölzpflanzung wird positiv auf das Landschaftsbild und mikroklimatische Bedingungen (Schatten und Verdunstungsleistung von Bäumen).

7.8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hierzu werden als Nachrichtliche Übernahmen aufgrund sonstiger gesetzlicher Bestimmungen entsprechende Regelungen zu etwaigen Anforderungen im Plan aufgenommen.

(1) Denkmalschutz / Denkmalensemble

Das Denkmalensemble Lenné-Park Blumberg (Gartendenkmal/Denkmalbereich nach BbgDSchG) grenzt im Nord-Osten unmittelbar an das Plangebiet. Die denkmalrechtlichen Schutzbestimmungen und Erlaubnispflichten des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Eingriffe, die das Erscheinungsbild oder die Wirkung des Denkmals beeinflussen können, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BbgDSchG (Umgebungsschutz) einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

(2) Bodendenkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände, o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§11 BbgDSchG).

(3) Hauptversorgungsleitung (Fernmeldeleitung)

Entlang des östlichen Geltungsbereichs, im öffentlichen Straßenland, verläuft die Trasse einer Hauptversorgungsleitung (Fernmeldeleitung). Diese ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die zulässige Nutzung der angrenzenden Grundstücke kann durch Anforderungen der Leitungsführung (z. B. notwendige Abstände) eingeschränkt sein.

(4) Trassenverlauf des verrohrten Grabens

Die Trasse eines verrohrten Wassergrabens, der der Regelung des Wasserabflusses dient und das Plangebiet unterirdisch durchläuft, wird nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Lage der Trasse ist für alle Betroffenen zur Kenntnis zu nehmen. Die Zulässigkeit der Nutzungen der Grundstücke kann durch die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen (wie etwa Mindestabstände) eingeschränkt sein und diese sind zwingend zu beachten.

Weitere Anpassung von Nachrichtlichen Übernahmen nach Erforderlichkeit u. Zweckmäßigkeit möglich

7.9. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

Hinweise dienen der Information und sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

(1) Niederschlagswasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen, öffentlich-rechtlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen (§ 54 Abs. 4 BbgWG). Eine gezielte Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, z.B. mittels Rigolen, Mulden, Mulden-Rigolen oder Schacht, ist in Bereichen zulässig, wo nachweislich keine Bodenbelastungen vorliegen. Die auf Dach- und Erschließungsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie auf Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswasser sollen vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung und vertretbarem Aufwand auf den Grundstücksflächen versickert werden.

(2) Schmutzwasserentsorgung

Infolge der Höhenlage des vorhandenen Schmutzwasserkanals mit einer Kanalsole von ca. 1,72 m ist eine Entwässerung im Freigefälle voraussichtlich nicht möglich. Es ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentsorgung über eine Druckentwässerungsanlage mit Druckentspannungsschacht zu erfolgen hat. Die konkrete Ausgestaltung ist mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Weitere Anpassung von Hinweisen nach Erforderlichkeit u. Zweckmäßigkeit möglich.

D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:

Fläche	Fläche in m ²	davon anteilig (m ²)	davon anteilig (%)
Gemeinbedarfsfläche	5.683	-	61,5
Grünfläche	1.640	-	17,8
<i>davon: Öffentliche Grünfläche</i>	-	540	5,9 (v.H.)
<i>davon: Private Grünfläche</i>	-	1.100	11,9 (v.H.)
Öffentliche Verkehrsfläche	1.916	-	20,7
<i>davon: Straßenverkehrsfläche</i>	-	779	8,4 (v.H.)
<i>davon: besondere Zweckbestimmung Parkflächen</i>	-	1.137	12,3 (v.H.)
Gesamtfläche	9.239	-	100

Tabelle 5: Flächenbilanz des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“ der Gemeinde Ahrensfelde

9. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1. STADTPLANERISCHE / STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die Planung führt zur Entwicklung einer bislang unbebauten Fläche am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Blumberg und ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur im räumlich-funktionalen Zusammenhang. Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte wird eine Fläche im unmittelbaren Siedlungsanschluss an bestehende Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie landwirtschaftlich geprägte Bereiche in Anspruch genommen. Insgesamt erfolgt so eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne ein zersiedelndes Ausgreifen in die offene Landschaft auszulösen.

Die geplante Nutzung stärkt die soziale Infrastruktur in Blumberg und ermöglicht zugleich eine funktionale Neuordnung der bestehenden Gemeinbedarfsflächen im Ortsteil. Durch die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sowie die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird eine bauliche Entwicklung ermöglicht, die sich in der Maßstäblichkeit und baulichen Dichte an der umgebenden Bebauung orientiert. Durch die geplanten Grün- und Pflanzflächen wird eine verträgliche Einbindung der geplanten und zukünftig planungsrechtlich möglichen Entwicklungen in das städtebauliche Umfeld sichergestellt und ein angemessener Übergang zum angrenzenden Frei- bzw. Landschaftsraum geschaffen.

9.2. AUSWIRKUNGEN AUF WOHNBEVÖLKERUNG UND ARBEITSSTÄTTEN

Die Planung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung im Sinne einer zusätzlichen Wohnraumentwicklung. Vielmehr dient diese der Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg. Durch die Verlagerung und bedarfsgerechte Erweiterung der

Kindertagesstätte wird das Angebot an Betreuungsplätzen verbessert. Dies trägt für Familien zu einer besseren Versorgungssituation bei und stärkt die Wohnqualität im Ortsteil. Zudem kann die geplante Nachnutzung des bisherigen Kita-Standorts als Gemeindehaus das Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen im Ort erweitern und somit auch für ältere Bevölkerungsgruppen positive Impulse setzen.

Mit der Planung ist im Wesentlichen die Verlagerung der bestehenden Kindertagesstätte „Spielhaus“ an den neuen Standort innerhalb des Ortsteils Blumberg vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung zu erwarten. Durch die geplante geringfügige Kapazitätserweiterung können in begrenztem Umfang zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf die Arbeitsplatzentwicklung jedoch gering.

9.3. AUSWIRKUNGEN AUF BEDARFE DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR UND GRÜNFLÄCHEN

Mit dem Bebauungsplan wird die nordwestlich des Plangebietes bestehende Kindertagesstätte „Spielhaus“ auf den neuen Standort im südlichen Teil des Geltungsbereichs verlagert und hier in einem Neubau untergebracht. Damit werden die funktionale Neuordnung der Gemeinbedarfsflächen in Blumberg möglich und zugleich die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung der Kinderbetreuungsinfrastruktur im Ort geschaffen. Im Neubau können in Qualität und Quantität moderate Kapazitätserweiterungen sowie Ausstattungen für eine zeitgemäße Kinderbetreuung untergebracht werden, welche die Inklusion und Barrierefreiheit stärken. Der Neubau soll zudem auch außerbetrieblich in untergeordnetem Umfang – nach Bedarf – ergänzende soziale Zwecke aufnehmen können (u.a. Gemeinschaftsnutzungen, Schulungen etc.). Der Umzug der Kita aus dem Bestandsgebäude ermöglicht zudem die Nachnutzung als örtliches Gemeinde- bzw. Bürgerhaus, ohne unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen.

Mit der im Bebauungsplan geplanten baulichen Nutzung des südlichen Teils des Geltungsbereichs wird eine bislang landwirtschaftlich geprägte Fläche versiegelt durch den Neubau, befestigte Freiflächen, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Parkfläche. Um die Eingriffe für zukünftige Nutzungen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, zu kompensieren, werden mit den Festsetzungen erforderliche Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich sowie auch plangebietsextern bestimmt. Verbunden mit der nachfolgenden Objekt- und Freiraumplanung, die einen Fokus auf Grünstgestaltung und versickerungsfähige Oberflächen legen soll, erfolgen zudem im südwestlichen und nördlichen Geltungsbereich sowie nördlich des Plangebietes landschaftsökologische und freiraumgestalterische Aufwertungen. Hierzu gehören auch die Entsiegelung von Altflächen sowie der Rückbau von Gebäudeteilen und die Anpflanzung einer Baumreihe zwischen Parkanlage und Ortskern, die sich am gartendenkmalpflegerischen Rahmenkonzept orientiert.

9.4. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

Durch die geplante Nutzung als Kindertagesstätte ist werktags bzw. in den Betriebszeiten der Einrichtung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Tageszeiten des Bring- und Holverkehrs, zu rechnen. Dieses konzentriert sich auf die Morgen- und Nachmittagsstunden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Krummenseer Straße sowie hiervon nördlich geplante Stichstraße.

Die verkehrliche Abwicklung, insbesondere des Hol- und Bringverkehrs sowie des ruhenden Verkehrs, wird überwiegend innerhalb des Plangebiets organisiert. Dadurch können Nutzungskonflikte im öffentlichen Straßenraum minimiert und eine geordnete Verkehrsführung sichergestellt werden. Zudem ist das Plangebiet an den Umweltverbund angebunden, sodass die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und mittels ÖPNV (Bus) gegeben ist.

9.5. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT

Die mit den Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe umfassen insbesondere die Inanspruchnahme und teilweise Versiegelung einer bisherigen Wiesenfläche. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind im Rahmen der geplanten Nutzung als Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung sowie der diese ergänzenden Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche nicht vollständig vermeidbar.

Zur Minderung der Eingriffe werden bestehende Gehölzstrukturen, insbesondere der im westlichen und nördlichen Geltungsbereich vorhandene Baumbestand, soweit möglich erhalten und in die Planung integriert. Der Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe werden teilweise innerhalb des Geltungsbereichs durch in der Planzeichnung und den Textfestsetzungen festgesetzten Flächen und Maßnahmen ausgeglichen. Darüber hinaus werden plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen – Entsiegelung von Altflächen, Rückbau von Gebäudesubstanz und Anpflanzung einer Baumreihe - auf gemeindeeigenen Flächen nördlich des Geltungsbereichs festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung ist eine teilweise Versiegelung bislang unbebauter Flächen geplant, wodurch Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und lokalklimatische Veränderungen, insbesondere bzgl. Kaltluftbildung, zu erwarten sind. Diese Auswirkungen werden durch die begrenzte bauliche Nutzung, den Erhalt von Gehölzstrukturen und durch vorgesehene Grün- und Versickerungsmaßnahmen sowie auch durch die plangebietsexterne Entsiegelung gemindert.

Weitergehende Erläuterungen bzgl. einzelner Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dem Umweltbericht als separaten Teil der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

9.6. AUSWIRKUNGEN AUF HAUSHALTSPLAN UND FINANZIERBARKEIT

Mit der Umsetzung der Planung sind für die Gemeinde Ahrensfelde erforderliche Kostenaufwendungen insbesondere für die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie für die Errichtung der Kindertagesstätte, einschließlich vorausgehender Planungsleistungen verbunden. Hinzu treten Aufwendungen für grünplanerische Maßnahmen sowie für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen.

Demgegenüber stehen eine langfristige Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Blumberg. Die Investitionen dienen der bedarfsgerechten Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen und sind vor dem Hintergrund der kommunalen Daseinsvorsorge erforderlich. Insgesamt entstehen der Gemeinde durch die Planung zusätzliche finanzielle Aufwendungen, die jedoch im Rahmen der gemeindlichen Aufgabenwahrnehmung liegen.

E. VERFAHREN

10. PLANVERFAHREN IM ÜBERBLICK

Der Bebauungsplan „Kindertagesstätte Blumberg“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche zu schaffen.

Innerhalb des Planverfahrens wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß den §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Darüber hinaus erfolgt eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, deren Ergebnisse im Umweltbericht – als gesonderten Teil der Begründung - dargestellt werden.

Verfahrensstufe	Datum
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gemäß (§ 2 Abs. 1 BauGB)	
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	17.02.2025
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom ... (Jahrgang 20, Nr. 9/2025, 37. Woche) für die Gemeinde Ahrensfelde	12.09.2025
Anpassung / Neufassung des bisherigen Aufstellungsbeschlusses vom 17.02.2025 durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ... (erweiterter Geltungsbereich)	
Bekanntmachung der Änderung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt vom ... (Jahrgang ..., Nr. ..., ... Woche) für die Gemeinde Ahrensfelde	
Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (§1 Abs. 4 BauGB)	
Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (gemäß § 1 Abs. 4 BauGB) mit Anschreiben / E-Mail vom ...	
Mitteilung der Raumordnungsbehörde auf die Anfrage zu den Zielen der Raumordnung (gem. § 1 Abs. 4 BauGB) mit Schreiben (E-Mail) vom ... / Eingang:	
Frühe Beteiligungen (§3 Abs. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB) zum Vorentwurf	
Billigung / Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) der Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt vom und im Internet (Gemeinde/Landesportal) vom ...	
Information der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur frühen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Information der Anrainer-Kommunen zur nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 im Zeitraum von ... bis ... (per Unterrichtung im Internet sowie alternativ zur persönlichen Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung zu üblichen Sprechzeiten)	
Abwägung der Hinweise zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) bzgl. der Erarbeitung des Bebauungsplanes (mit Planfassung, Begründung u. Umweltbericht)	
Förmliche Beteiligungen bzw. Offenlagen (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplan - Entwurfsfassung	

Verfahrensstufe	Datum
Billigung des Entwurfs zum Bebauungsplan (Planfassung) mit Begründung und Umweltbericht sowie Beschluss zur Offenlage des BP-Entwurfs mit den Teilen Planfassung, Begründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Bekanntmachung der Offenlage bzw. des Offenlagebeschlusses auf der Internetseite der Gemeinde Ahrensfelde am ... sowie im Amtsblatt vom ...	
Durchführung der förmlichen Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom ... bis ...	
Information der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit elektronischem Anschreiben / E-Mail vom ...	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 abs. 2 BauGB im Zeitraum von ... bis ...	
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Planentwurf und Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB	
Beschluss des Abwägungsergebnisses durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
<i>Bei Bedarf Überarbeitung des Entwurfes, Wiederholung der Beteiligungsschritte</i>	
Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Höhere Verwaltungsbehörde (§10 Abs. 2 BauGB) / Bekanntmachung der Genehmigung	
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht durch die Gemeindevertretung in der Sitzung vom ...	
Erstellung des (genehmigungsfähigen) Planwerks mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung (<i>hier § 10 Abs. 2 u. 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB</i>)	
...	
...	
Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt vom sowie im Internet (Gemeinde / Landesportal) gemäß §10 Abs. 3 BauGB u. §10a Abs. 2 BauGB vom ...	

Tabelle 6: Verfahrensübersicht zur Erstellung des Bebauungsplanes „Kita Blumberg“, Gemeinde Ahrensfelde

Die Beschlussfassungen und wesentliche Einzelschritte des Aufstellungsverfahrens werden in zeitlicher Abfolge in den Verfahrensvermerken auf dem Plan dokumentiert.

11. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS NACH §2 ABS. 1 BAUGB

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

Die Gemeinde Ahrensfelde hat am 17.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kindertagesstätte Blumberg“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren aufgestellt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2026 hinsichtlich des südlich um den Abschnitt der Krummenseer Straße erweiterten Geltungsbereichs präzisiert und somit vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. Unterrichtung § 4 Abs. 1 BauGB neugefasst.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (siehe Unterlagen zur 12. FNP-Änderung der Gemeinde Ahrensfelde, Vorentwurf 06/2026).

12. BETEILIGUNG IM PLANVERFAHREN

12.1. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG / UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH §4 ABS. 1 BAUGB

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

12.2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH §3 ABS. 1 BAUGB

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

12.3. FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH §4 ABS. 2 BAUGB

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

12.4. FÖRMLICHE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH §3 ABS. 2 BAUGB

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

13. SCHLUSSABWÄGUNG

(wird im weiteren Verfahren der Planaufstellung ergänzt)

F. RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

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

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

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

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

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

G. ANLAGEN

H. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(wird am Ende des Verfahrens der Planaufstellung ergänzt)