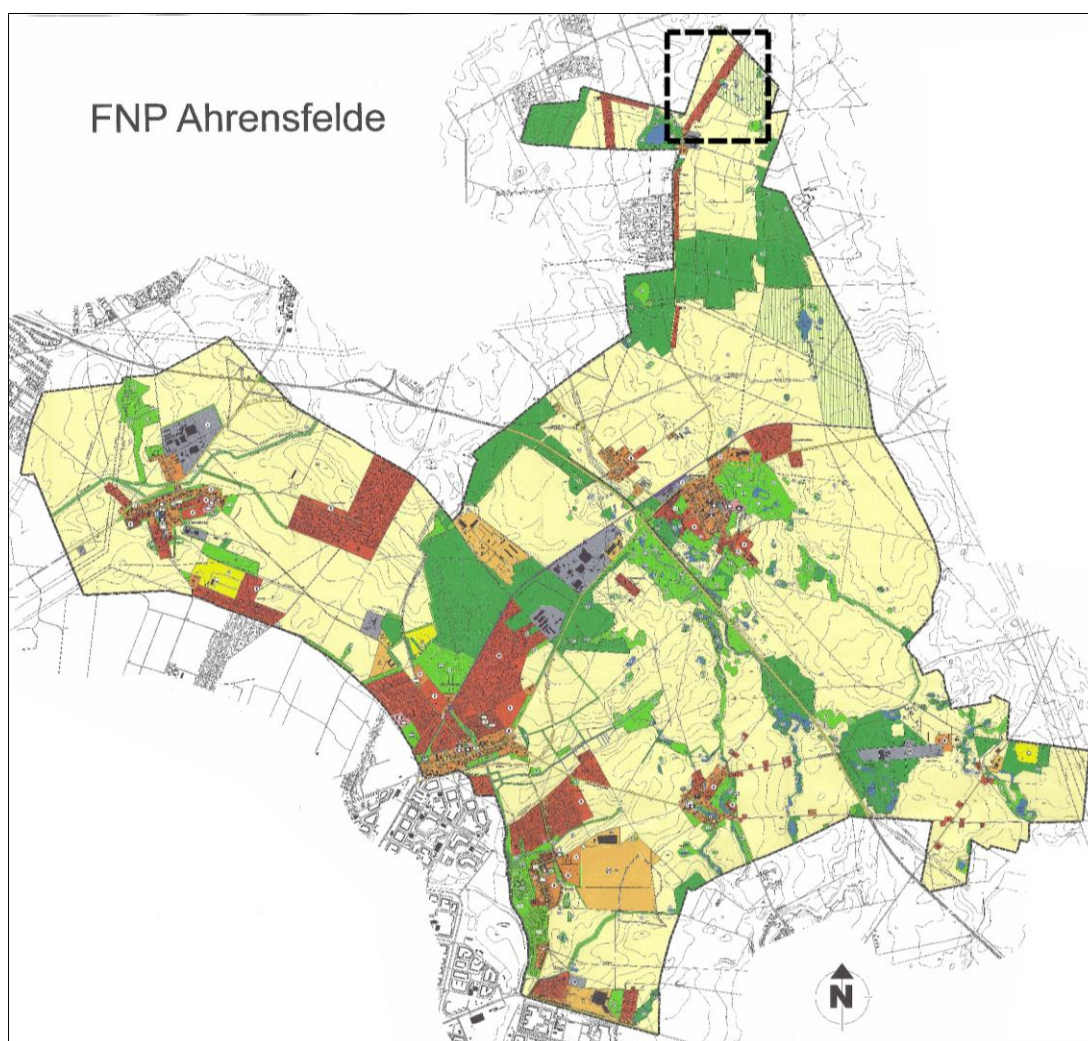




11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde

Änderungsbereich: „Börnicker Straße“



11. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeinde Ahrensfelde Vorentwurf Juni 2026

Auftraggeber: Ahrensfelde
Lindenberger Straße 1
16356 Ahrensfelde
Tel.: 030 936900-0
E-Mail: info@gemeinde-ahrensfelde.de

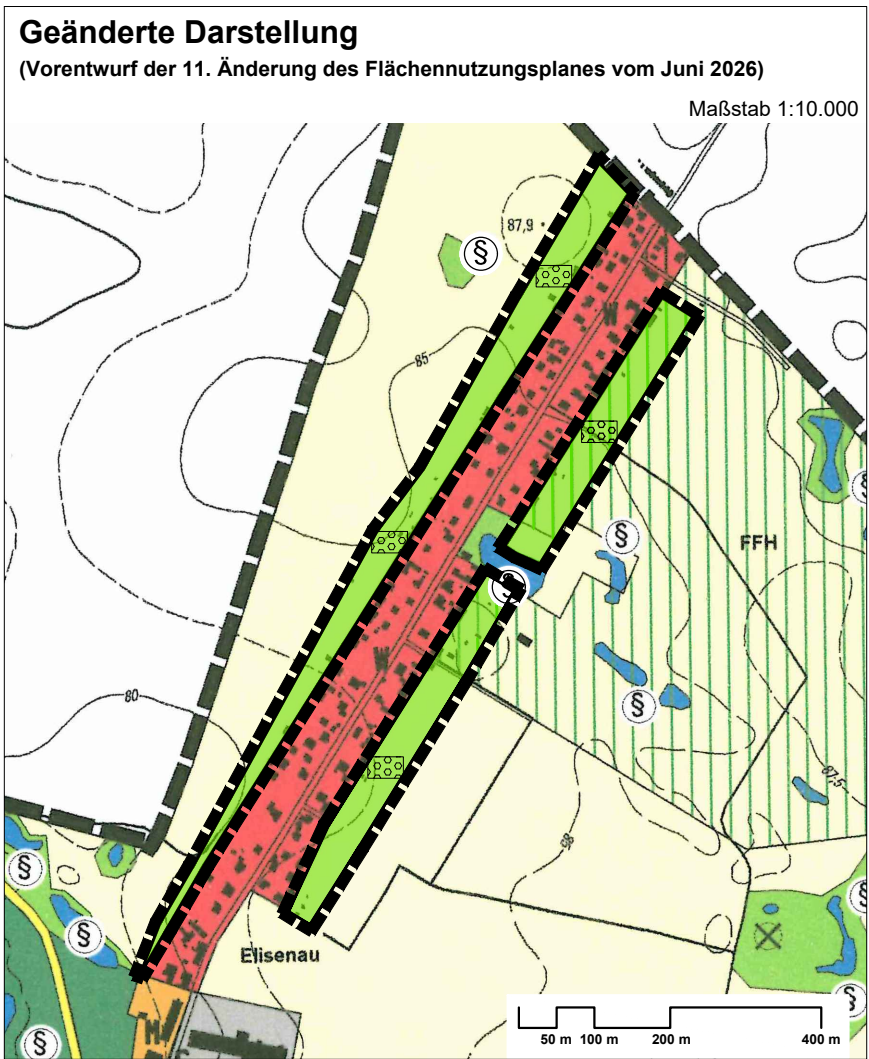
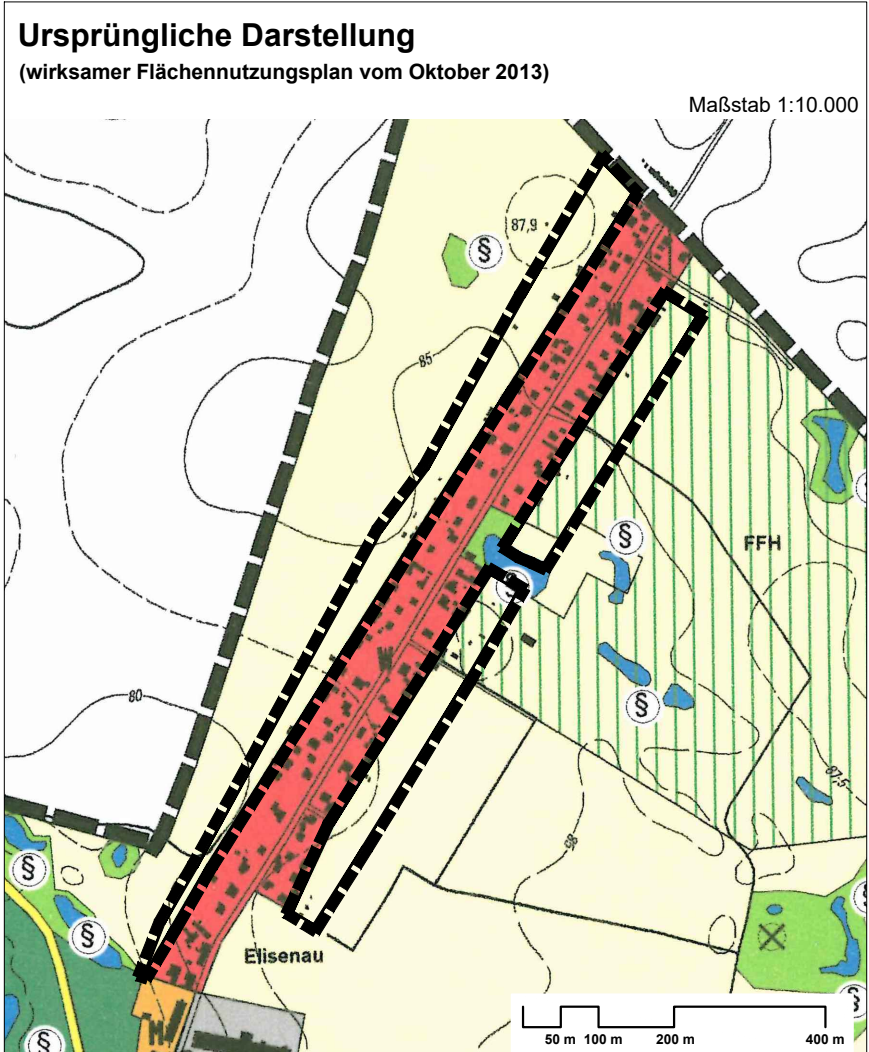
Auftragnehmer: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-berna.de

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

Inhaltsverzeichnis

I.	Planzeichnung	4
II.	Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen.....	6
1.1	Anlass und Erfordernis der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
1.2	Räumliche Lage und Größe des Gebietes.....	6
1.3	Bestandssituation	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
1.4.2	Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Börnische“	9
2.	Änderung des Flächennutzungsplanes	10
2.1	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	10
2.2	Inhalt, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes	10
2.3	Flächenbilanz.....	12
3.	Verfahren.....	12
4.	Gesetzliche Grundlagen	13

I. Planzeichnung



Planzeichen (Auszug)

Art der baulichen Nutzung

Bestand



Planung



Bauflächen:



Grünflächen



Zweckbestimmung:



Garten

Flächen für die Landwirtschaft und Wald



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft



Wasserflächen



Fließgewässer, Gräben

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Schutzobjekte:



FFH-Gebiet (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) gemäß Richtlinie 92/43/EWG



Geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchAG

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Brandenburg
Digitale Topographische Karte TK 10_3347_3348_3447_3448
(zum Stand der Feststellungsfassung vom Oktober 2013)

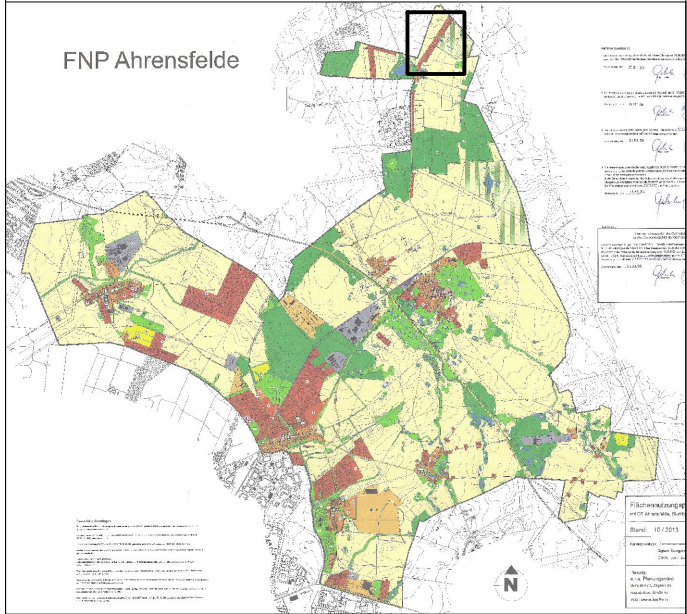
Gesetzliche Grundlagen

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

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Lage des Änderungsbereiches



Verfahrensvermerke

1. Die Gemeindevertretung Ahrensfelde hat in ihrer Sitzung am 17.02.2025 die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Beschluss, das Verfahren einzuleiten, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

2. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am von der Gemeindevertretung Ahrensfelde beschlossen (Beschluss-Nr.). Die Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gebilligt.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

3. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht, wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 6 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am, Az.: von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt

Eberswalde,

Genehmigungsbehörde

Siegel

4. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Ausgefertigt, Ahrensfelde, den.....

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

5. Die Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist am in Kraft getreten.

Ahrensfelde,

Gehrke
Bürgermeister

Siegel

11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ahrensfelde

Bereich
"Börnicker Straße"
Vorentwurf Juni 2026

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



Maßstab 1 : 10.000

II. Begründung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Um vor diesem Hintergrund eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde am 17.02.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Elisenau - Börnicker Straße" sowie die Einleitung des Verfahrens zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen.

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

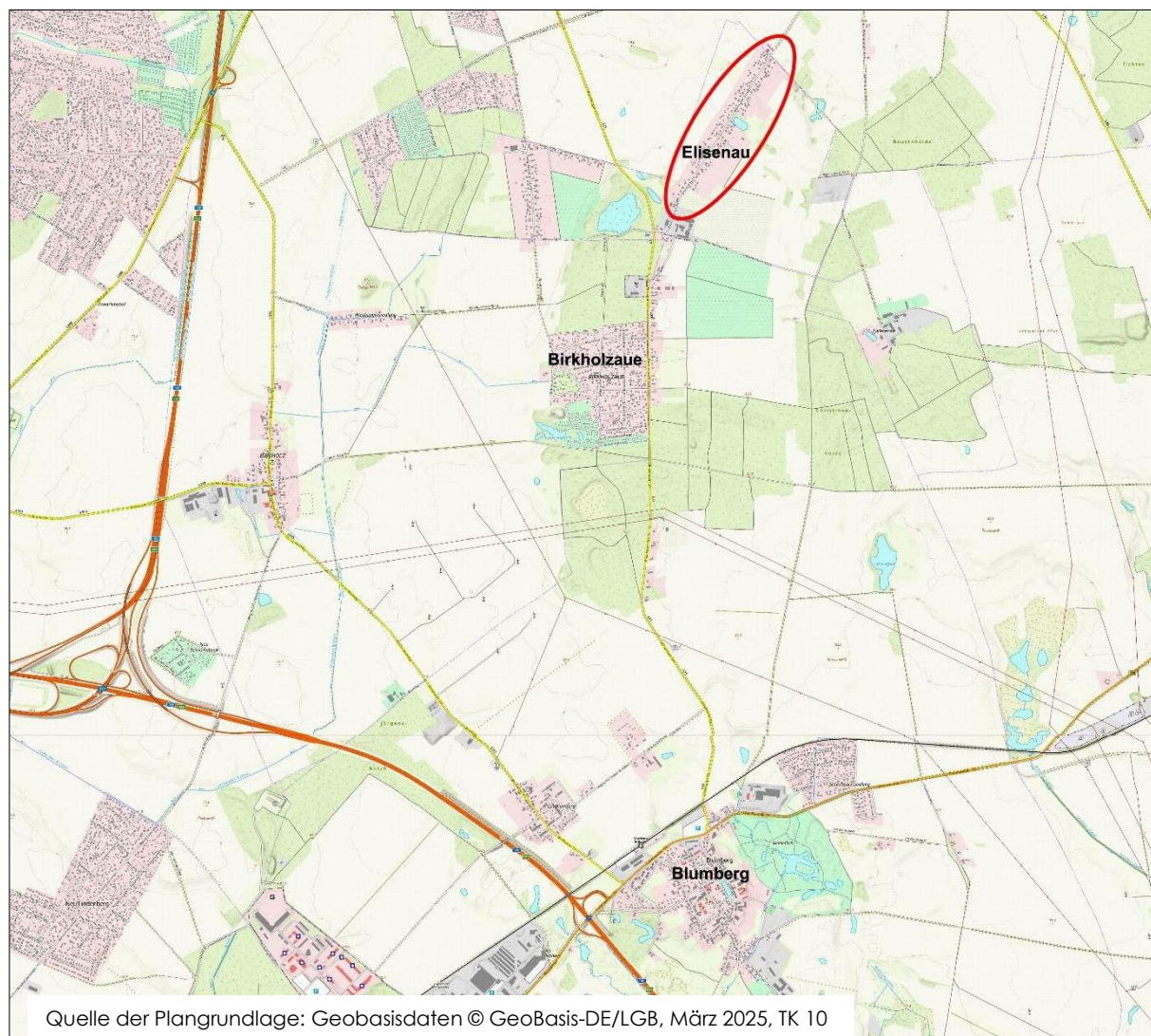
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde sind die hinteren Grundstücksbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht einer Nutzung als Grünfläche/Hausgarten entgegen. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln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

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

1.2 Räumliche Lage und Größe des Gebietes

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ca. 4 km nördlich des Ortskerns von Blumberg, unmittelbar südlich der Stadtgrenze von Bernau bei Berlin. Er schließt westlich und östlich an die Siedlungsbereiche entlang Börnicker Straße an und hat eine Größe von ca. 8,11 ha.

Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes



1.3 Bestandssituation

Die Bereiche beidseitig der Börnicker Straße weisen Grundstückstiefen von bis zu 200 m auf, die ursprünglich durch Siedlerstellen und ausgedehnte Obstbauplantagen geprägt waren. Seit den 1990er Jahren verlor der Obstanbau an Bedeutung und es fand eine erhebliche bauliche Verdichtung statt, die zumeist durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt ist. In weiten Teilen des Gebietes hat sich eine zweite Baureihe entwickelt.

Der Änderungsbereich umfasst Teile der rückwärtig an die Bebauung anschließenden Grundstücksbereiche, die überwiegend gärtnerisch genutzt werden. Dabei hat sich eine vielfältige Struktur aus unterschiedlich genutzten Hausgärten, reinen Nutzgärten, Grabeland, Gartenbrachen, Obstbaumbeständen, Grünland und vereinzelten Pferdekoppeln ausgebildet. Landwirtschaftliche Nutzungen in Form von Grünland sind nur untergeordnet auf mosaikartigen kleineren Teilflächen vorhanden.

Mit der gärtnerischen Nutzung und insbesondere der Nutzung als Hausgarten ging oftmals die Errichtung baulicher Anlagen wie Geräte- und Gartenhäusern, aber

auch von Swimming-Pools, befestigten Grillplätzen mit Sitzgruppen, Pavillons, etc., einher, so dass sich die baulichen Nutzungen immer weiter in den Außenbereich ausgedehnt haben.

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

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

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

- Entsprechend dem Ziel (Z) 5.2 Abs. 1 des LEP HR sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Aus der Festlegungskarte zum LEP HR ist zu entnehmen, dass sich das Plangebiet außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung befindet und damit außerhalb der Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.6 liegt.
- Gemäß Ziel 5.5 ist in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren möglich.
- Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. (Ziel 6.2, Abs. 2)

Den o.g. Erfordernissen der Raumordnung wird mit der beabsichtigten Planung entsprochen. So ist eine Erweiterung von Siedlungsflächen durch die Neuausweisung von Baugebieten gemäß Ziel 5.2 nicht geplant. Vielmehr werden die rückwärtigen Gartenbereiche als Grünflächen gesichert. Insofern wird auch nicht die zusätzliche Eigenentwicklungsoption in Anspruch genommen, die mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar / 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner möglich ist.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden zwar bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen in Grünflächen umgewandelt; tatsächlich ist eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch sehr untergeordnet in kleineren Teilbereichen gegeben. Große zusammenhängende Landwirtschaftsflächen werden nicht in die neu dargestellten Grünflächen einbezogen, so dass Mit Blick auf das Ziel 6.2 der

landwirtschaftlichen Bodennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen ein besonderes Gewicht beigemessen wird.

Regionalplanung

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

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

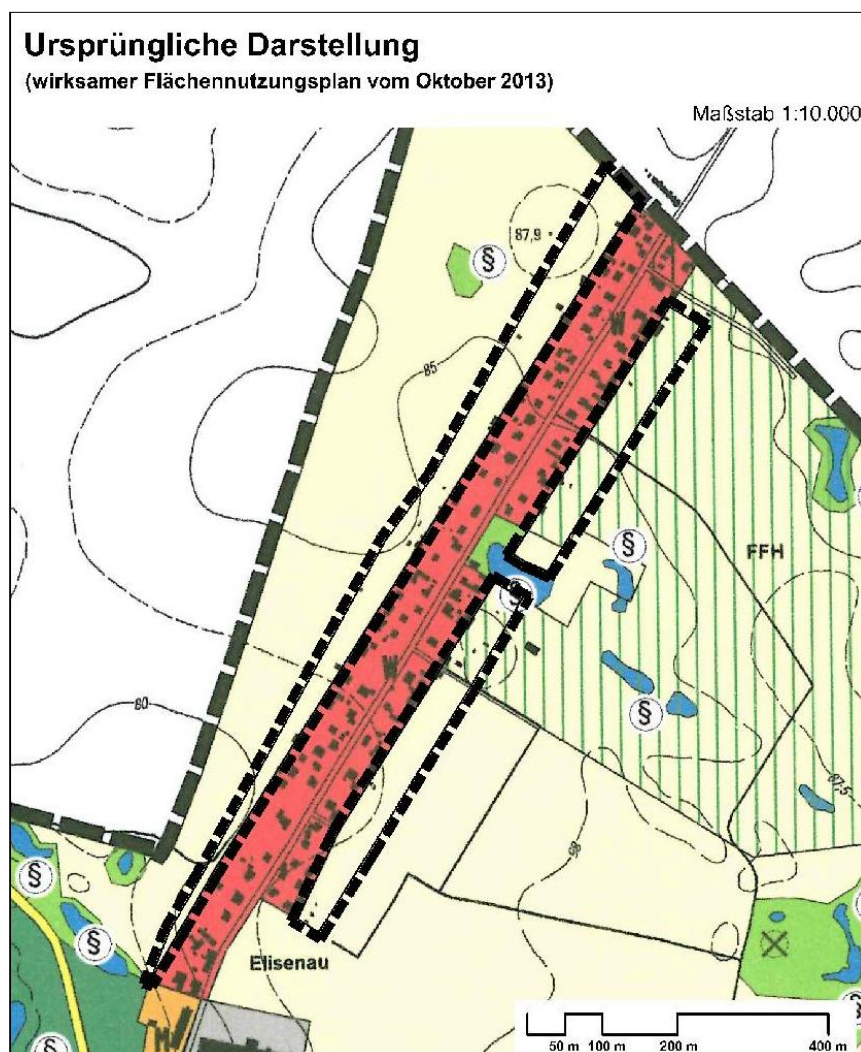
1.4.2 Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) „Börnicke“

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

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

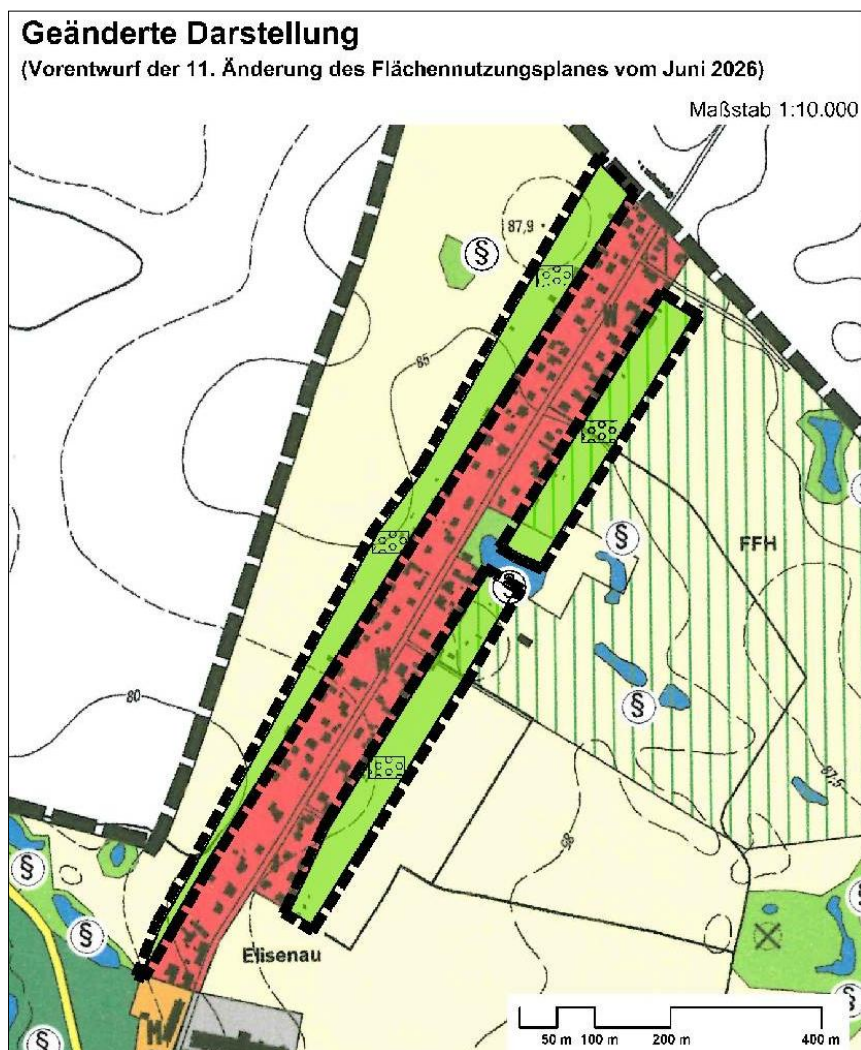
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Nordosten wird die Landwirtschaftsfläche durch die nachrichtlich übernommene Darstellung des FFH-Gebietes „Börnicke“ überlagert. Die an den Änderungsbereich anschließenden Siedlungsflächen sind als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.



2.2 Inhalt, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplanes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die an die Wohnbauflächen anschließenden Landwirtschaftsflächen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Garten“ dargestellt. Ziel ist es, einen mit Blick auf das Orts- und Landschaftsbild begrüntem Siedlungsrand zu erhalten bzw. auszubilden, der bereits historisch vor allem durch Obstbäume geprägt war. Dabei soll eine mit der Wohnbebauung im Zusammenhang stehende Gartennutzung ermöglicht werden. Dies schließt in unter-

geordnetem Maße auch die Errichtung baulicher Anlagen ein, die der gärtnerischen Nutzung dienen. Genauere Regelungen über die Zulässigkeit baulicher Anlagen werden im Bebauungsplan „Elisenau - Börnicker Straße / Helenenauer Weg“ getroffen. Dort erfolgt auch eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung „Garten“.



Die Tiefe der Grünflächen beträgt im Bereich östlich der Börnicker Straße ca. 32 m bis 48 m. Damit wird zum einen eine hausnahe gärtnerische Nutzung in ortsüblicher Größe ermöglicht. Die hintere Grenze der Grünflächen ist ca. 90 m bis ca. 100 m von der Börnicker Straße entfernt, so dass die bis zu 200 m tiefen Grundstücke nur teilweise in die Grünflächen einbezogen sind. Dadurch soll eine zu weitläufige Ausdehnung der gärtnerischen Nutzung und der mit ihr verbundenen baulichen Anlagen in den Außenbereich vermieden werden.

Auf der westlichen Seite der Börnicker Straße werden die Grünflächen durch die anschließenden Landwirtschaftsflächen begrenzt, so dass sich Tiefen zwischen ca. 50 m knapp 10 m ergeben.

Infolge der Umwandlung der Landwirtschaftsflächen in Grünflächen sowie entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan „Elisenau-Börnicker Straße / Helenenauer Weg“ sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte landwirtschaftliche Nutzungen im Außenbereich nicht mehr zulässig. Dies wird als vertretbar beurteilt, da landwirtschaftliche Nutzungen ohne kaum noch vorhanden sind und vor allem die Garten- und Gärtnerei vorherrscht.

Nachteilige Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Börnicker“, das die Erhaltung bzw. Wiederherstellung von Stillgewässern sowie die Erhaltung und Entwicklung der Populationen von Rotbauchunken und Kammmolchen zum Ziel hat, sind nicht zu erwarten. So werden die im FFH-Gebiet liegenden Teilbereiche als Freiflächen erhalten und die Kleingewässer werden durch die Darstellung von Grünflächen nicht berührt. Zwar können in geringem Maße auch bauliche Anlagen errichtet werden, dies wäre aber auch auf den Landwirtschaftsflächen gemäß § 35 BauGB möglich.

2.3 Flächenbilanz

11. Änderung des Flächennutzungsplanes Ahrensfelde, Vorentwurf Juni 2026

Änderung der Flächenbilanz				
Flächennutzung	wirksamer FNP 2013	Änderungen	Flächenbilanz neu	Änderung Bodennutzung
Flächen für Landwirtschaft	8,11 ha	- 8,11 ha	0,0 ha	Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten statt Flächen für die Landwirtschaft.
Grünflächen, Zweckbestimmung Garten	0,00 ha	+ 8,11 ha	8,11 ha	
Bodenfläche gesamt	8,11 ha	+/- 0	8,11 ha	

3. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung wird im Verfahren gemäß § 2ff BauGB aufgestellt.

Das Verfahren der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Elisenau-Börnicker Straße / Helenenauer Weg“ durchgeführt.

1) Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung Ahrensfelde am 14.02.2025 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Ahrensfelde Nr. 6/2025 vom 13.06.2025

2) Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Fassung Juni 2026 erstellt.

3) Beschluss des Vorentwurfs 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom Juni 2026 wurde am 20.07.2026 von der Gemeindevertretung Ahrensfelde zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

4) Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

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

5) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme zum Vorentwurf 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad bis zum aufgefordert worden..

Weitere Verfahrensschritte werden nach Ihrer Durchführung angeführt.

4. Gesetzliche Grundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung wurde auf Grundlage folgender Gesetze erarbeitet:

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

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

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