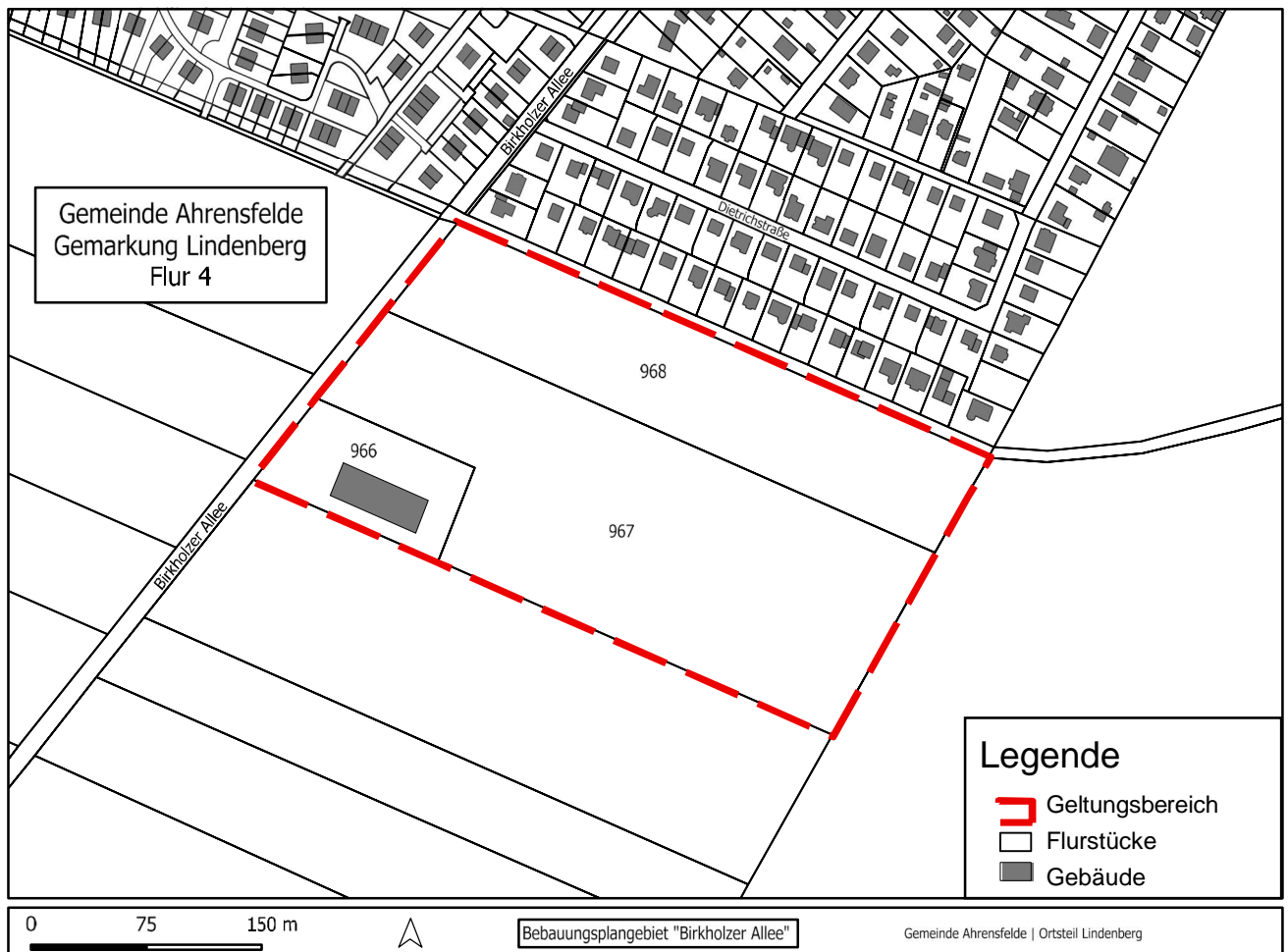


# Gemeinde Ahrensfelde Ortsteil Neu-Lindenber

## Bebauungsplan „Birkholzer Allee“ in der Gemeinde Ahrensfelde, Ortsteil Neu-Lindenber

Fassung vom Januar 2026



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

**Bebauungsplan „Birkholzer Allee“  
in der Gemeinde Ahrensfelde,  
Ortsteil Neu-Lindenberg**

<b>Gemeinde:</b>	Ahrensfelde Lindenberger Straße 1 16356 Ahrensfelde Tel.: 030 936900-0 E-Mail: info@gemeinde-ahrensfelde.de
<b>Auftraggeber:</b>	Makros-Lindenberg-Süd GmbH & Co.eGbR Bahnhofstraße 20 13125 Berlin Tel.: 030 96060862
<b>Auftragnehmer:</b>	HVB Ingenieurgesellschaft mbH Prenzlauer Chaussee 183 16348 Wandlitz Tel.: 033397 22341 E-Mail: wandlitz@hvb-ingenieure.de
<b>Bearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. (FH) Manuel Sciesielski

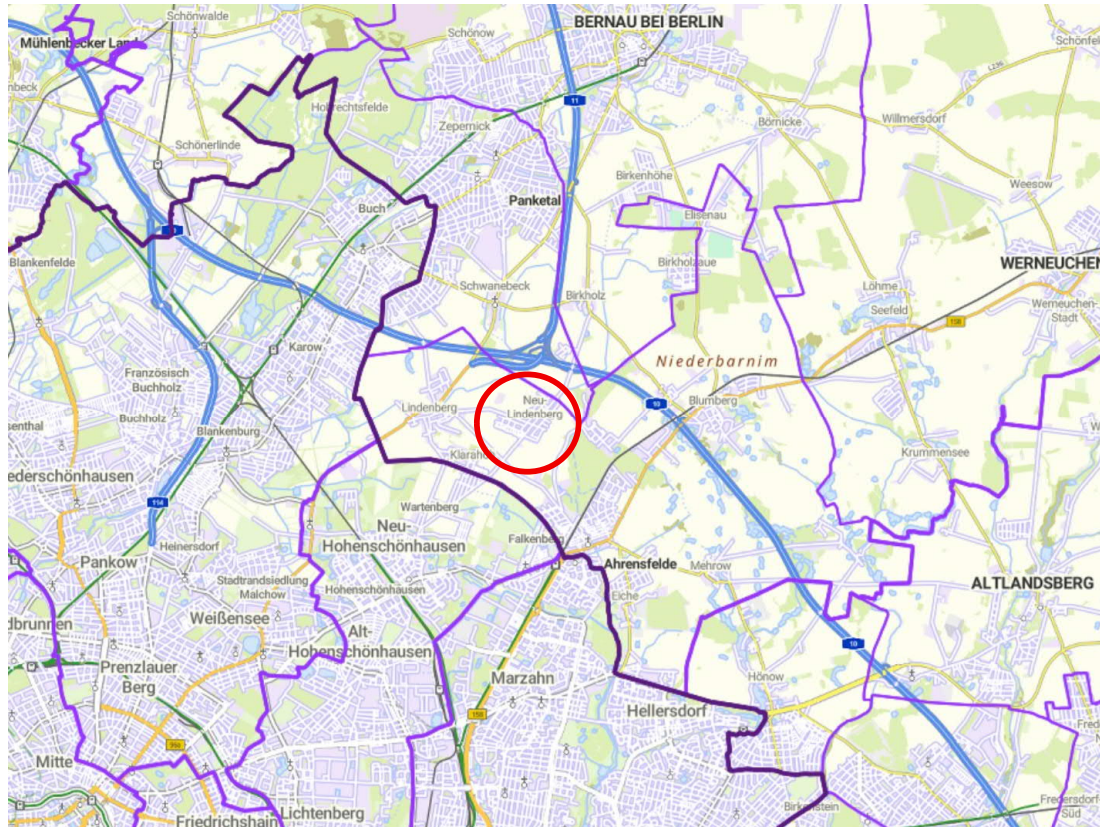
## I. Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1	Lage des Plangebietes.....	4
1.1	Lage in der Region.....	4
1.2	Lage des Plangebietes in der Gemeinde.....	4
2	Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren.....	5
2.1	Zweck der Planung .....	5
2.2	Verfahren .....	5
3	Übergeordnete Planungen .....	6
3.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....	6
3.2	Regionalplan Uckermark-Barnim.....	7
3.3	Landschaftsplanung.....	7
3.4	Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) .....	7
3.5	Achsenentwicklungskonzept .....	7
4	Beschreibung des Planbereiches .....	9
4.1	Historie.....	9
4.2	Städtebauliche Entwicklung .....	9
4.3	Verkehr .....	9
4.4	Technische Infrastruktur .....	10
4.5	Altlasten .....	10
4.6	Denkmalschutz .....	10
4.7	Naturraum - Freiflächen .....	10
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
5.1	Städtebauliche Konzeption.....	14
5.2	Konzeption Bodenschutz .....	15
5.3	Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz .....	15
5.4	Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung, Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen .....	15
5.5	Konzeption Verkehrserschließung.....	15
5.6	Konzeption technische Erschließung .....	15
6	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
6.1	Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung .....	16
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise.....	17
7	Flächenbilanz.....	18
8	Belange des Umweltschutzes .....	19
8.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	19
8.2	Umweltprüfung – Umweltbericht.....	19
8.3	Umweltprüfung – Schallimmissionsprognose .....	22
9	Auswirkungen der Planung .....	24

# 1 Lage des Plangebietes

## 1.1 Lage in der Region



Übersichtskarte Berlin/Brandenburg (ohne Maßstab, Auszug aus Brandenburgviewer)

## 1.2 Lage des Plangebietes in der Gemeinde

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Barnim im Bundesland Brandenburg in Randlage des Ortsteils Neu-Lindenberg in der Gemeinde Ahrensfelde östlich der Birkholzer Allee.

Es erstreckt sich von der bebauten südlichen Siedlungskante von Neu-Lindenberg ca. 200 m in Richtung der Ahrensfelder Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha und betrifft die Flurstücke 966, 967 und 968 der Flur 4, Gemarkung Lindenberg.

Im Norden wird das Plangebiet durch die vorhandene Einfamilienhausbebauung an der Dietrichstraße, im Süden und Osten durch landwirtschaftlich genutzte Freiflächen begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft die Birkholzer Allee.

Auf der Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich im Südwesten derzeit eine eingezäunte Wirtschaftsfläche mit einem Scheunengebäude. Der größte Teil der B-Planfläche wird landwirtschaftlich genutzt.

## **2 Erfordernis der Planaufstellung und Verfahren**

### **2.1 Zweck der Planung**

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet sowie die räumlich-funktionelle und gestalterische Entwicklung ihrer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Planungsziel des Verfahrens „Birkholzer Allee“ ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen und bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Schaffung von unterschiedlichen Wohnungsformen entsprechend dem Bedarf.

In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht ein anhaltend hoher Wohnraumbedarf. Die Anziehungskraft der Metropole Berlin wirkt auch auf die angrenzenden Umlandgemeinden, die bisher überwiegend die Nachfrage nach Bauflächen für den Einfamilienhausbau abdeckten; eine adäquate Abdeckung des Bedarfs innerhalb von Berlin konnte aufgrund zu geringen Bauflächenangebots nicht gesichert werden. Wohnraummangel und steigende Mieten in der Bundeshauptstadt befördern Zuwanderungen aus dem Berliner Stadtgebiet und verstärken den Suburbanisationsprozess in den Umlandgemeinden. Zur Steuerung dieses Prozesses weist der Gemeinsame Landesentwicklungsplan für Brandenburg - Berlin für die Hauptstadtregion -LEP HR- "Entwicklungsräume Siedlung" aus, in denen insbesondere der Wohnungsbau auch über den Eigenbedarf hinaus besondere Priorität besitzt.

Aufgrund der Lage an der Regionalbahnstrecke RB 25 ist die Gemeinde Ahrensfelde Teil dieses Siedlungssterns. Das Plangebiet liegt innerhalb des "Gestaltungsraums Siedlung", ist jedoch bisher im Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Kapazitäten potenzieller Wohnbauflächen sind weitgehend ausgeschöpft bzw. ihre Inanspruchnahme ist absehbar. Alternativen für einen etwaigen Umzug aus einer größeren Wohnung im Ein- oder Zweifamilienhaus in eine kleinere, barrierefreie bzw. seniorengerechte Wohnung im Gemeindegebiet sind gegenwärtig de facto nicht vorhanden. Die Verdichtung potenzieller Wohnbauflächen innerhalb ausgewiesener Mischbauflächen scheitert häufig an eigentumsrechtlichen Problemen. Für das Plangebiet ist die Entwicklung einer Wohnsiedlung als direkte südliche Ergänzung der Siedlungsfläche von Neu Lindenberg geplant. Das städtebauliche Konzept sieht eine Kombination von Flächen für den Einfamilienhausbau und Flächen für den Mietwohnungsbau in maximal 2-geschossigen Mehrfamilienhäusern als allgemeines Wohngebiet vor. Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung werden darüber hinaus Bauflächen zur Abdeckung des Bedarfs an seniorengerechten Wohnformen (z.B. betreutes Wohnen, anteilig mit Pflegeeinrichtungen ggf. Pflegeheim) im südwestlichen Teil als Urbanes Gebiet vorgehalten. Zur Sicherung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Gemeindevertretung hat dazu in ihrer öffentlichen Sitzung am 15.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Birkholzer Allee“ aufzustellen.

### **2.2 Verfahren**

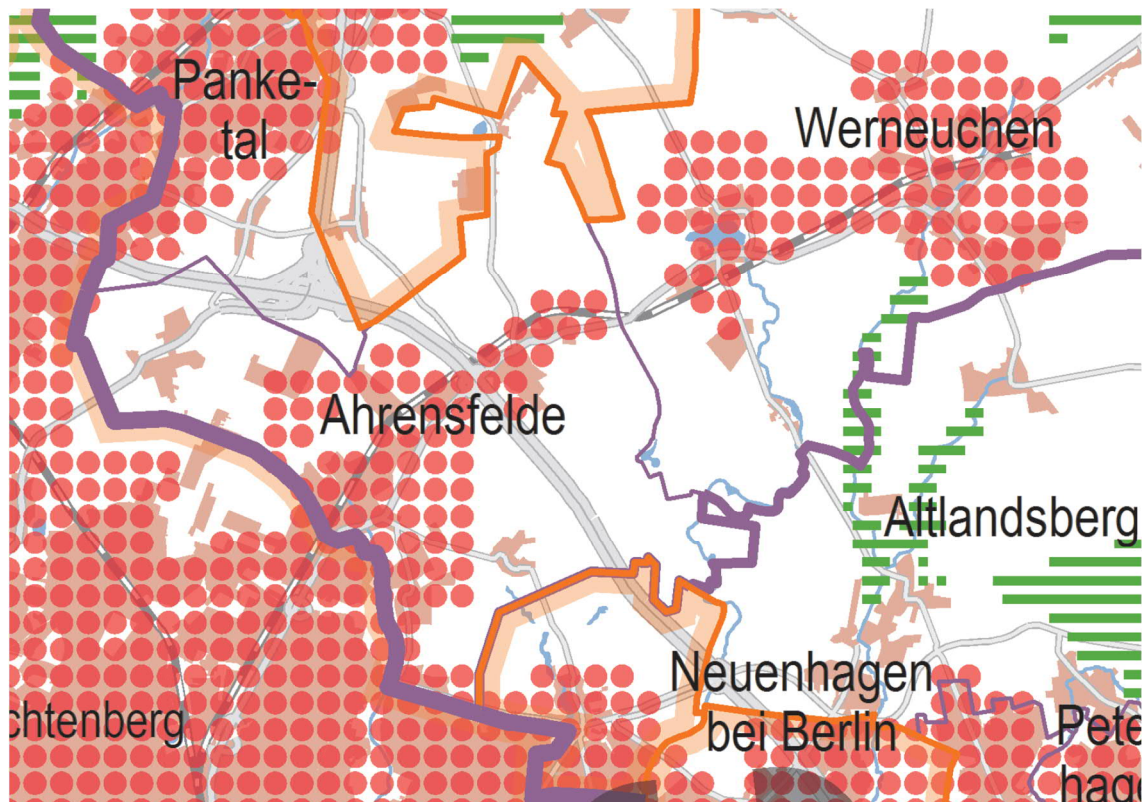
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensfelde hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkholzer Allee“, Ortsteil Lindenberg im Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die Beteiligung der Behörden,

sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

### 3 Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 13.05.2019 (Brandenburg: GVBl. Nr. 35, S. 294 ff.), welcher am 01.07.2019 in Kraft getreten ist, konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des am 01.02.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Für den Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 sowie dem LEP HR und dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Ahrensfelde.



Auszug Bereich Ahrensfelde aus dem LEP (Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg)

Um die Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen zu begünstigen, Zersiedelungstendenzen entgegenwirken und zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und der Neuversiegelung von Böden beizutragen, beinhaltet das LEPro 2007 zudem die Konzentration der Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1 Satz 1), den Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2) und die Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3) als zentrale Grundsätze. Die Siedlungsentwicklung soll auf zentrale Orte ausgerichtet werden. Gemäß Grundsatz § 6 Abs. 3 LEPro sollen zudem siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

Der LEP HR ordnet die Gemeinde Ahrensfelde und damit auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gestaltungsraum Siedlung ein (Ziel 5.6 Abs. 1 der Raumordnung).

In Berlin und im Berliner Umland ist der Gestaltungsraum Siedlung der Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In diesen Bereichen ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich. Nach dem Grundsatz 5.1 des LEP HR soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen dabei innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen die sich durch die klimabedingte Erwärmung, insbesondere der Innenstädte, ergeben, berücksichtigt werden.

### **3.2 Regionalplan Uckermark-Barnim**

Der integrierte Regionalplan für die Region Uckermark-Barnim wurde am 21. Mai 2024 von der Regionalversammlung beschlossen und ist am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan nicht als Vorbehalts- oder Vorranggebiet festgesetzt. Da der Siedlungsbereich Neu-Lindenberg dicht an das Vorbehaltsgebiet Siedlung des Ortsteils Ahrensfelde angrenzt, ist eine bevorzugte Siedlungsentwicklung gegenüber anderen Entwicklungszielen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen vorzusehen.

Dabei ist zu beachten, dass innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung die Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein sollen.

### **3.3 Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan Ahrensfelde aus dem Jahr 2013 konkretisiert die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Gemeindegebiet und zeigt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele auf. Die auf die Schutzgüter bezogenen Anforderungen an die Planung werden im Landschaftsplan benannt. Der Anteil versiegelter Flächen ist durch Entsiegelung bzw. Rückbau zu Teilversiegelung so weit wie möglich zu reduzieren, und neue Bebauung hat flächenschonend mit möglichst geringen Anteilen an Vollversiegelung zu erfolgen. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Weiterhin sollen schützenswerte Biotope erhalten und wenn möglich, Raum für neue Biotope geschaffen werden. Insbesondere für Vögel, Reptilien und Fledermäuse sollen Lebensräume erhalten und geschaffen werden.

### **3.4 Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Die Gemeinde Ahrensfelde hat im Jahr 2019 zur Sicherung der bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnraum unter besonderer Beachtung der demografischen Entwicklung eine „Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie“ beschlossen. In dieser wurden gemeindliche Ziele und Handlungsansätze für eine nachhaltige Wohnraumversorgung definiert. Hierbei ist auch die bedarfsorientierte Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und von Nahversorgungsmöglichkeiten mit Aufenthaltsbereichen als Anforderung formuliert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist hier noch nicht Teil eines Vorranggebietes Wohnen. Die für ähnlich gelagerte Vorhaben im Gemeindegebiet geforderten Prämissen aus dem WUS sind aber auch für den Vorhabensbereich zu beachten.

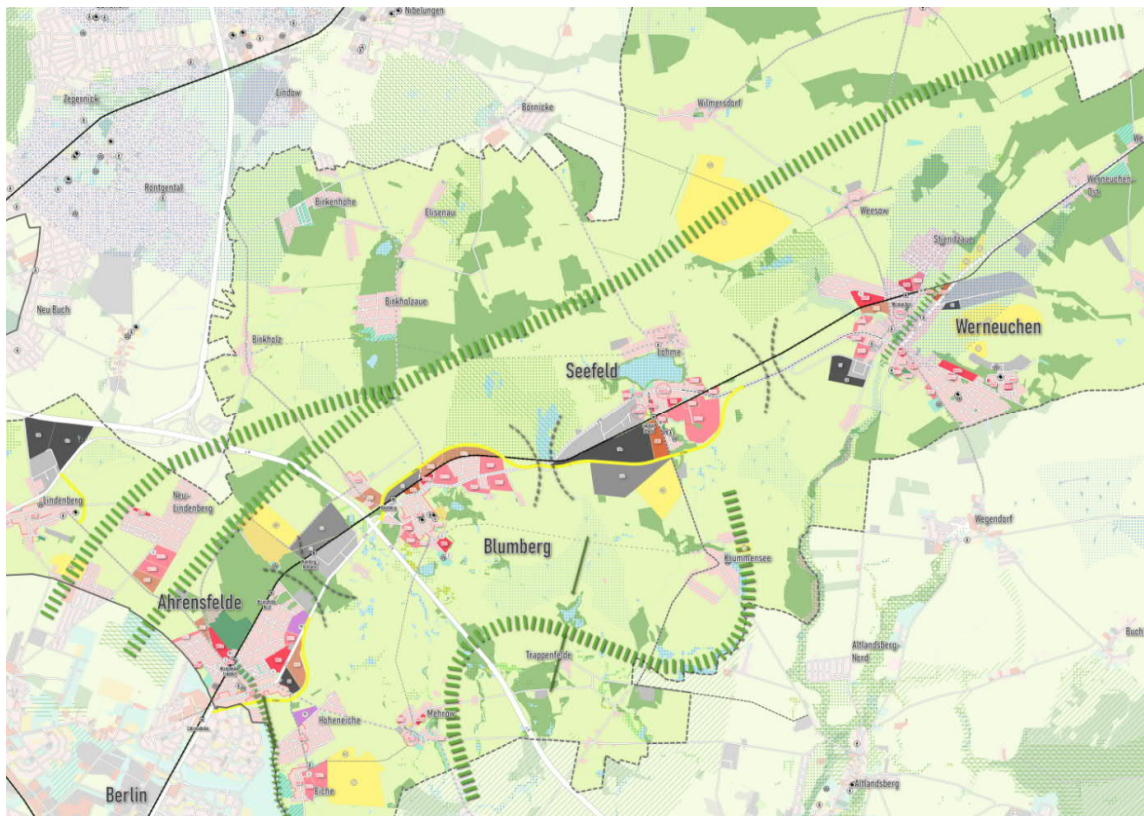
### **3.5 Achsenentwicklungskonzept**

Für die Gemeinden Ahrensfelde und Werneuchen wurde das gemeinsame Achsenentwicklungskonzept erarbeitet und mit Stand September 2022 veröffentlicht.

Ziel ist es, Antworten auf den Siedlungsdruck entlang der Achse der B 158 und der Regionalbahnstrecke RB 25 zu finden sowie einen identitätswahrenden Weg für neue Wohn- und Gewerbeflächen und moderne Wohnumfeldgestaltung aufzuzeigen.

Unter anderem ergab die Analyse, dass 95 % der Wohnungen in der Gemeinde Ahrensfelde aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Barrierefreie oder seniorenrechtliche Wohnungen sind gegenwärtig faktisch nicht vorhanden. Ein Handlungsbedarf, den das Konzept definiert, ist die Entwicklung barrierefreier Wohnungen für die ältere Bevölkerung.

Das Bebauungsplangebiet an der Birkholzer Allee stellt gemäß Achsenentwicklungskonzept eine Potenzialfläche für den Wohnungsbau mit mittelfristiger Perspektive bis 2030 unter Beachtung der Handlungsempfehlungen dar.



Auszug Bereich Ahrensfelde aus dem Achsenentwicklungskonzept Ahrensfelde - Werneuchen

Im Handlungsfeld Wohnen und Daseinsvorsorge ist hierzu ausgeführt:

Entwicklungen sollen entsprechend der Herausforderungen des demographischen Wandels sowie des Klimaschutzes bzw. der Klimafolgenanpassung sowie sozial ausgewogen und bedarfsgerecht erfolgen. Dazu sind Strategien der Innenentwicklung mit Blick auf Potenziale, Umnutzung bzw. Umbau von Bestandsstrukturen gefragt. Dies umfasst die Weiterentwicklung technischer Infrastrukturen bezüglich Kapazitäten und zukunftsgerichteter Ressourceneffizienz. In den Blick genommen werden flächenschonende Siedlungserweiterungen für neuen Wohnraum mit bedarfsgerechten Wohnformen für alle Lebensphasen. Dabei gilt es lebendige, identitätsstiftende Wohnumfelder und eine umweltfreundlich erreichbare Nahversorgung zu schaffen. Hinsichtlich Fläche und Wohneinheiten umfänglichere Neubauvorhaben berücksichtigen eine zeitlich differenzierte Erschließung von Bauland, ggf. in Abschnitten, um eine ausgewogene Verteilung der unterschiedlichen Altersklassen zu ermöglichen. In konkretisierenden Planungen werden die im Zeitverlauf vorrangigen Flächenpotenziale bezüglich städtebaulicher, freiraum- und verkehrsplanerischer Belange untersetzt.

Eine besondere Rolle spielt eine vorausschauende Weiterentwicklung der sozialen Infrastrukturen für Kinderbetreuung, Bildung, Freizeit und Gemeinschaft in den Orten. Diese müssen multifunktional nutzbar und flexibel an sich ändernde demographische Bedarfe anpassbar gestaltet werden. Die Kommunen übernehmen insbesondere bei der Schaffung städtebaulicher Qualitäten sowie der Umsetzung von Maßnahmen der Energieeffizienz und Klimaanpassung eine wichtige Vorreiterrolle.

Schwerpunkte

- Innenentwicklung der Orte mit Schaffung lebendiger Ortsmitten
- Schaffung von Wohnraumangeboten für alle Lebenslagen
- umwelt- und klimagerechte Siedlungserweiterungen für Neubürger:innen
- vorsorgende (Weiter)Entwicklung der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung
- Stärkung der Gemeinschaft, des Miteinanders und der Identifikation mit dem Ort

## **4 Beschreibung des Planbereiches**

### **4.1 Historie**

Lindenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Ahrensfelde im Landkreis Barnim in Brandenburg. Er ging aus dem mittelalterlichen Dorf gleichen Namens hervor. Der nordöstlich von Berlin liegende Ortsteil Lindenberg der Gemeinde Ahrensfelde besteht neben dem namensgebenden Dorf Lindenberg aus den Gemeindeteilen Neu-Lindenberg und der Siedlung Klarahöh. Bis zum 26. Oktober 2003 war Lindenberg eine eigenständige Gemeinde im Amt Ahrensfelde / Blumberg. Die erste urkundliche Erwähnung von Lindenberg erfolgte 1327, die Gründung der Siedlung Neu-Lindenberg 600 Jahre später im Jahr 1927.

### **4.2 Städtebauliche Entwicklung**

Seit der Wiedervereinigung ist die Siedlung Neu-Lindenberg in mehreren Phasen stark gewachsen. Als letzte größere Entwicklungsschritte wurden 2000 - 2007 die Bebauungspläne Volkerstraße und Siegfriedstraße am Südrand von Neu-Lindenberg umgesetzt. Diese Gebiete sind wie die gesamte Siedlung Neu-Lindenberg mit Einfamilienhäusern und Reihen- sowie Doppelhäusern bebaut.

### **4.3 Verkehr**

Die Siedlung Neu-Lindenberg wird in Nord-Süd-Richtung über die Birkholzer Allee, eine Kommunalstraße der Gemeinde Ahrensfelde, erschlossen und mit der südlich gelegenen Siedlung Klarahöh sowie mit Berlin verbunden. Über die Ahrensfelder Straße wird in westlicher Richtung der Ortskern Lindenberg und in östlicher Richtung der Ortskern Ahrensfelde erreicht.

Die Birkholzer Allee hat auf der dem Plangebiet angewandten Seite einen asphaltierten Geh- / Radweg. Über das Geh- / Radwegnetz ist der Haltepunkt Ahrensfelde Friedhof in etwa einem Kilometer Entfernung zu erreichen.

Etwa 200 m nördlich des Plangebietes befinden sich Bushaltestellen in der Siedlung Neu-Lindenberg an der Birkholzer Allee, die von den Linien 893 (tagsüber alle 20 Minuten) und 901 (unregelmäßig, besonders Schulbusverkehr) der Barnimer Busgesellschaft bedient werden. Beide Buslinien schließen Neu-Lindenberg an das Stadtgebiet Berlin und an das Berliner S-Bahn-Netz an. Mit der Linie 893 ist der S-Bahnhof Zepernick in nördlicher Richtung zu erreichen, mit der Linie 901 besteht Anschluss an den Regionalbahnhof Ahrensfelde Friedhof.

#### **4.4 Technische Infrastruktur**

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen entlang der Birkholzer Allee bzw. bieten Anschlusspunkte im Siedlungsgebiet nördlich des Plangebietes. Die innere Erschließung des Plangebietes mit den Versorgungsmedien ist durch Erweiterung bzw. Ausbau der Netze innerhalb des Plangebietes zu sichern.

#### **4.5 Altlasten**

Eine Information der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Frage, ob im Plangebiet Altlastenverdachtsflächen registriert sind, liegt noch nicht vor. Eine Abfrage des Katasters der Altlastenverdachtsflächen wird im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorgenommen. Unabhängig davon sind bei der Bauvorbereitung und -durchführung erkennbare Auffälligkeiten in Bezug auf Bodenkontamination bzw. Auffinden von Altablagerungen unverzüglich der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde anzuzeigen. (§§ 31 ff Brandenburgisches Abfallgesetz)

#### **4.6 Denkmalschutz**

Nach Information des Geoportals des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) vom November 2025 sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Aufgrund der Siedlungsgeschichte und der räumlichen Nähe zum Dorfkern Lindenberg zum verzeichneten Bodendenkmal Nr. 40642 „Dorfkern, deutsches Mittelalter“ sind auch in Teilen des Plangebietes entsprechende Funde möglich. Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 11 und 12 Denkmalschutzgesetz hingewiesen; insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

#### **4.7 Naturraum - Freiflächen**

Im Rahmen einer ökologischen Voruntersuchung wurde die Ackerfläche im Übergangsbereich zwischen dem Ortsrand von Lindenberg (Gemeinde Ahrensfelde) und der umgebenden Agrarlandschaft hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für Brutvögel sowie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kartiert und bewertet. Die Fläche zeichnet sich durch ein mosaikartiges Nebeneinander von intensiv genutzten Ackerflächen, extensiv genutzten Saumbereichen, Randgehölzen sowie anthropogen geprägten Strukturen aus. Ahrensfelde ist in den Regionalpark Barnimer Feldmark integriert und liegt geomorphologisch innerhalb des Grundmoränengebietes des Niederbarnims (vgl. Städte-Verlag o.D.).



Blickrichtung Südosten, rechts im Hintergrund das Kraftwerk



Blickrichtung Südwesten mit der vorhandene Scheune auf Flst. 966

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dörflicher Siedlungsstruktur und offener Agrarlandschaft. Es handelt sich um eine überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche mit angrenzenden säumigen und teils naturnah / ruderal entwickelten Randstrukturen. Es besteht aus einer ackerbaulich genutzten Hauptfläche,

die von strukturreichen Säumen, Obstbaumallen, Heckenfragmenten und teils anthropogen geprägten Elementen eingefasst ist: Im Nordosten grenzt es an die dörflichen Strukturen und Gärten eines jungen Siedlungsbereiches, südwestlich davon befindet sich eine Zufahrtsstraße, die Birkholzer Allee. Die Gesamtfläche ist von ausgeprägter Nutzung durch Ackerbau geprägt, weist jedoch in verschiedenen Teilbereichen eine höhere Strukturvielfalt auf.



Blickrichtung Norden auf die Siedlung Neu-Lindenberg

Besonders auffällig ist das Nebeneinander von Ackerlandbau und Siedlungsgebiet, Hecken und Gehölzstreifen mit Obstbaumdominanz, sowie Randsäumen mit dominierenden Pionierarten und Ruderalcharakter. Im Südwesten prägt das Gelände einer aus Metall gebauten Stallung mit landwirtschaftlichen Gerätschaften, Altmaterialien (Metall, Holz, Plastik, Stein, Sand), einzelnen Obstbäumen und Hecken sowie Randsäumen das Untersuchungsgebiet. Trotz der dominanten ackerbaulichen Nutzung weist das Gebiet somit in Rand- und Übergangsbereichen eine hohe Nutzungs- und Strukturvielfalt auf.

### **Beschreibung der Teilbereiche**

- Obstbaumallee mit angrenzender Siedlung

Im Nordosten des Untersuchungsgebiets verläuft eine Obstbaumallee, die sich überwiegend aus Kirschkirschen (*Prunus Cerasifera*) und vereinzelt Winterkirschen (*Prunus subhirtella*) zusammensetzt. Einzelne ältere Eichen mit einem Brusthöhendurchmesser von 40–60 cm ergänzen das Gehölzbild. An mehreren Bäumen sind Nistkästen für Singvögel angebracht. Um die Bäume herum finden sich offene Bodenstellen mit sandigem Substrat, teils mit Totholz (mehr stehend als liegend) und abgesägten Baumstümpfen. Kleinflächige Heckenstrukturen ergänzen das Saumbild.

Die angrenzenden Randsäume weisen ruderal geprägte Vegetation auf mit dominierenden Arten wie Quecke (*Elymus repens*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kornblume (*Centaurea cyanus*) und Melde (*Atriplex* sp.).

Die Obstbaumallee befindet sich in leicht südöstlich exponierter Hanglage mit sandigen Erhebungen (bis ca. 40 cm). Eine regelmäßige Nutzung durch Spaziergänger\*innen mit Hunden sowie durch freilaufende Hauskatzen ist zu beobachten. Die Wohnhäuser des angrenzenden Neubaugebiets verfügen überwiegend über junge Gärten mit Hecken und geschlossenen Zäunen.

- Acker

Die zentrale Ackerfläche umfasst innerhalb des Untersuchungsgebiets ca. 12 Hektar und setzt sich südlich davon mit weiteren rund 21 Hektar fort. Zum Zeitpunkt der Erhebung (Anfang Mai 2025) war der Acker unterschiedlich kultiviert: In der Mitte wuchs Raps (*Brassica napus*) mit Unterkraut wie Strandkamille (*Tripleurospermum maritimum*), im Südosten Erbsen und im Nordwesten Blaue Bitterlupine (*Lupinus angustifolius*). Angrenzend zeigten sich im 20 m-Umkreis Roggen (*Secale cereale*) (östlich), Gerste (*Hordeum vulgare*) (Nordwesten) sowie weitere Roggenflächen (südwestlich).

- Landwirtschaftlich genutztes Gelände mit Ruderalcharakter

Im Südwesten des Untersuchungsgebiets befindet sich ein landwirtschaftlich genutzter Bereich mit deutlichem Ruderalcharakter. Eine aus Metall errichtete Heustallung prägt diesen Teilbereich. Die Heustallung ist überwiegend gut abgedichtet mit ein bis zwei offenen Lucken in den Innenraum. Das Tor zum Innenraum wurde während der Begehungen überwiegend geschlossen vorgefunden. In der Umgebung finden sich diverse landwirtschaftliche Gerätschaften und Fahrzeuge, Altmaterialien (Holz, Plastik, Metall), offene Sand- und Kieshaufen sowie vereinzelt Steinhaufen, die teils während der Kartiersaison versetzt wurden, teils unverändert blieben und Bewuchs aufweisen. Besonders im (nord-)östlichen Abschnitt sind sandige teils exponierte Offenstellen vorhanden. Die Vegetation zeichnet sich durch einen stark ruderalen Charakter mit offenen sandigen Bodenstellen aus, Quecke (*Elymus repens*) und Inseln aus Landreitgras (*Glyceria maxima*) prägen die Zusammensetzung. Das Gebiet wird zu zwei Seiten von Obstbäumen (u.a. Vogelkirsche, Apfel) umrandet, eine teilweise Verbuschung findet durch junge Laubbäume sowie Johannisbeersträucher statt. Im Westen grenzt der Bereich an eine befahrene Landstraße, die Birkholzer Allee.

- Sonstige Randstrukturen und Saumbereiche

Weitere Randstrukturen umschließen das Untersuchungsgebiet im Nordwesten sowie im Osten. Im Nordwesten verläuft ein circa 2,5 m breiter Streifen zwischen Acker und der Birkholzer Allee. Eine Obstbaumreihe (Kirschpflaume, Winterkirsche) durchzieht diesen Bereich. Der Boden ist kurzrasig, vereinzelt mit Reißighaufen durchsetzt. Im Frühjahr traten Arten wie Wicke (*Vicia* sp.), Mohn (*Papaver* sp.) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) auf.

Der östliche Rand ist durch eine wechselhafte Vegetationsstruktur geprägt. Ein Randsaum aus Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Rainfarn (*Tanacetum vulgare* L.) wechselt sich mit einer Baum- und Heckenstruktur ab. Diese bestehen aus einer Eiche und Kirschpflaumen, sowie einer teils offenen, teils geschlossenen Heckenstruktur aus spätblühender Traubenkirsche (*Prunus serotina*) sowie raublättriger Rose (*Rosa tomentosa*). Vereinzelt liegendes Totholz und Steine ergänzen das Biotopangebot.

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht für das Plangebiet die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. in Teilbereichen eines urbanen Gebietes entsprechend der Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Ahrensfelde vor. Die Vorgaben der Gemeinde Ahrensfelde sind im Rahmen der gemeindlichen Entscheidungsfindungen in einem Eckpunktepapier zusammengefasst, welches Grundlage und Voraussetzung der Beschlussfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes war. Mit der Bebauung des Plangebietes soll die für die Siedlung Neu- Lindenberg typische kleinteilige Bebauung adäquat ergänzt werden. Zusätzlich sollen mit der Ausweisung eines Teils der Fläche die Voraussetzungen für eine Nahversorgung des Siedlungsgebietes und die Schaffung von Betreuungsangeboten für Senioren und damit verbundenem Gewerbe geschaffen werden. Die demografische Entwicklung und die Veränderung der Haushaltsstrukturen erzeugen zunehmend eine Nachfrage nach Mietwohnungen im Umland von Berlin. Daher ist geplant, nicht ausschließlich Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser zu bilden, sondern einen erheblichen Teil des Plangebietes in offener Bauweise mit 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern zu bebauen. Auf Gebäudegrundflächen von ca. 12 m bis 13 m x 17 m bis 18 m sollen je 4 bis 6 WE mit unterschiedlicher Wohnungsgröße entstehen.

Im Urbanen Gebiet sollen neben der Wohnnutzung auch Gewerbe und Dienstleistungen angesiedelt werden. Nach den Vorgaben der Gemeinde sind hierbei vor allem die Voraussetzungen für die Ansiedlung von:

- Kleinflächigem Einzelhandel mit Nahversorgungsangeboten
- Dienstleistern wie Friseur, Physiotherapie, Gastronomie, Büroflächen z.B. als Co-Working-Space, Imbiss, Fitnessstudio, Arzt und medizinische Dienstleister
- ggf. Sozialstation mit Betreuungsangeboten für Bewohner zu schaffen.

Dabei ist grundsätzlich eine altersgerechte, barrierefreie Bauweise vorzusehen. Auf den umgebenden Freiflächen soll durch entsprechende Gestaltung ein attraktives Wohnumfeld geschaffen werden. Die Verkehrsflächen sollen dabei möglichst gebündelt die Erschließungsfunktion übernehmen und die Flächen zwischen den Gebäuden von Befahrung und Stellplatznutzung freihalten. Die vorliegende städtebauliche Konzeption mit einer ungefähren Drittelung von

- Ein- und Zweifamilienhäusern im Norden
- Zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Südosten und
- einer gemischten Bebauung aus Mehrfamilienhäusern mit gewerblichen Anteilen im Südwesten

soll diesen Anforderungen entsprechen. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes finden sich die genannten Zielstellungen wieder.

Die flächenhafte Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Nutzungen, hier der Zulässigkeit von ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in der Planzeichnung lässt unterschiedliche Anteile der jeweiligen Bauform zu. Bei höherem Bedarf an Mietwohnungen könnte anstelle der Einfamilienhäuser alternativ im Norden eine weitere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Sinnvoll erscheint jedoch, die Nordseite mit direktem Anschluss an die vorhandene Siedlungsbebauung für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern besonders zu nutzen.

Die östlichen und südlichen Plangebietsteile bilden den neuen Siedlungsrand im Übergang zum freien Landschaftsraum und sollen einen entsprechenden

Übergangsstreifen zum Grünland aufweisen. Hier können dann auch die erforderlichen Versickerungsflächen mit ggf. erforderlichem Wasserrückhalt für die Niederschlagsentwässerung vorgesehen werden.

## **5.2 Konzeption Bodenschutz**

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer Verminderung der bisherigen Bodenfunktion aufgrund der Versiegelung von Flächen. Im Rahmen des Vorhabens soll daher in besonderem Maße auf die getrennte Bearbeitung des anstehenden Oberbodens und der darunterliegenden Bodenschichten und vor allem auf die vollständige Wiederverwendung aller dazu geeigneten Aushubmaterialien im Baufeld geachtet werden.

Ausschließlich die anfallenden Baureste der vorhandenen Gewerbefläche auf Flurstück 966 sind einer Verwertung zuzuführen. Alle anderen Bodenmengen werden zur Geländeregulierung und Anpassung der Außenanlagen verwendet. Die entsprechende Gebäudeplanung und die Verkehrswegeplanung sind an dieser Prämisse auszurichten.

## **5.3 Konzeption Grund- und Oberflächenwasserschutz**

Durch das Vorhaben werden keine vorhandenen Oberflächengewässer betroffen. Entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes ist das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf der Fläche zu versickern. Sollte eine reguläre Versickerung als Flächen- oder Muldenversickerung nicht in ausreichendem Maße hergestellt werden können, sind zusätzliche Maßnahmen wie die Anlage von Versickerungsgräben oder -becken planerisch vorzusehen und umzusetzen.

## **5.4 Konzeption Natur und Landschaft, Landschaftsbild/ landschaftsgebundene Erholung, Umweltbelange / Ausgleichsmaßnahmen**

Für die Festlegung der Maßnahmen zur Gestaltung der Freiflächen, der festgesetzten Grünstreifen und der Entwässerungsflächen ist ein entsprechendes Fachgutachten auf Grundlage des vorliegenden Kartierungsberichtes der aktuellen Situation unter Beachtung der zu erwartenden Eingriffe und Auswirkungen zu erstellen. Dieser Umweltbericht beschreibt die vorzusehenden Ersatzpflanzungen, die Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Schaffung von Bereichen für Erholung, Freizeit und Lebensräumen.

## **5.5 Konzeption Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Vorhabengebietes erfolgt mit der Schaffung der zwei Planstraßen mit jeweils einseitigem Gehweg. Zur Verminderung der versiegelten Flächen und zur Freihaltung der Baufelder in möglichst großem Maße ist die einseitige Anordnung von Stellplätzen senkrecht zur Fahrbahn in möglichst großem Umfang vorgesehen. Da die Planstraße als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden sollen, ist mit dieser Art der Verkehrsraumgestaltung eine Ausstattung mit Ladeinfrastruktur, eine eindeutige Zuordnung von Stellplätzen zu den Gebäuden und eine funktionelle Gestaltung der Straßenentwässerung gewährleistet. Für die Anbindung insbesondere des Urbanen Gebietes ist neben der Schaffung eines sicheren Überganges vom Radweg an der Birkholzer Allee in das Wohngebiet auch die Planung einer zusätzlichen Bushaltestelle an der Birkholzer Allee vorgesehen.

## **5.6 Konzeption technische Erschließung**

Für die Herstellung der Medientrassen der Trinkwasserversorgung, der Schmutzwasserentsorgung, der Elektroversorgung und der Telekommunikationsanschlüsse sind entsprechende Leitungsverlegetrassen in den geplanten öffentlichen Verkehrsflächen vorzusehen. In einer Prüfung des Trinkwasser- und Schmutzwasseranschlusses durch den WAZV Ahrensfelde / Eiche wurde

festgestellt, dass die vorhandenen Netze mit entsprechenden technischen Maßnahmen zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung ausreichen. Es wird die Herstellung einer Schmutzwasserpumpstation im nordwestlichen Teil des Plangebietes erforderlich sein.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass für die Schaffung einer ausreichend leistungsfähigen Stromversorgung die Aufstellung einer Trafostation erforderlich werden dürfte. Um für die Herstellung dieser Anlagen Flächen bereitzustellen, ist eine Sonderfläche Infrastruktur im Nordwesten des Plangebiets an der Planstraße B ausgewiesen.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- |  |
|--|
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO |
|--|

Begründung:

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Diese Funktion ergänzende, der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen sowie Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind ebenfalls zulässig. Bei der weiteren Zulässigkeit von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ist vorrangig auf die Verträglichkeit mit der Wohnnutzung (Störungsfreiheit) und die Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Konzept abzustellen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer spezifischen Nutzungsbedingungen daher auszuschließen.

- |   |
|---|
| - Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO |
|---|

Begründung:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind somit Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

<p>Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundflächenzahl - GRZ - und die Geschößflächenzahl - GFZ – festgesetzt. Für die Baugebiete gelten die Einschriebe in den Nutzungsschablonen. Im allgemeinen Wohngebiet, Teilflächen WA 1, WA 2 und WA 3, darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.</p>
---

Geschossigkeit (§ 16 Abs. 2 Satz 3. und 4. BauNVO):

In den Teilbereichen MU 1 und MU 2 des Urbanen Gebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig.

In den WA 1 – 3 sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

**Begründung:**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wie auch im Urbanen Gebiet ist eine Grundflächenzahl GRZ 0,30 sowie jeweils die Zulässigkeit von maximal 2 (WA) bzw. 3 (MU) Vollgeschossen festgesetzt. Die niedrige GRZ berücksichtigt die Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Feldflur. Mit der GRZ von 0,3 und der Zulässigkeit der Überschreitung um bis zu 50 % für Nebenanlagen ist der höhere Bedarf der Versiegelung bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern für Stellplätze, Wege, Müllstellplätze und weitere Nebenanlagen berücksichtigt. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten (0,4) und Urbanen Gebieten (0,8) werden unterschritten.

Die Geschossigkeit passt sich im Allgemeinen Wohngebiet an vorherrschende Bauhöhe im Siedlungsbereich Neu- Lindenberg an. Im Urbanen Gebiet ist besonders für die Entwicklung der Flächen entlang der Birkholzer Allee die aus städtebaulicher Sicht gewünschte Ansiedlung von Gewerbe und Nahversorgung mit darüber liegender Wohnnutzung Grund der Festlegung einer maximalen Dreigeschossigkeit.

**6.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umgrenzt. Die festgesetzten Baugrenzen können in allen WA mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 6 BbgBO um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Zulässige Bauweise (§ 22 BauNVO) in den Baugebieten:

In den WA 1 – 3 und MU 1 und 2 ist ausschließlich eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Die Gebäudelänge der Hauptgebäude darf 22 m nicht überschreiten

**Begründung:**

Die Tiefe der Baufelder in den WA 1 – 3 von durchschnittlich 24m bei Grundstückstiefen von ca. 34 bis 35 m (zzgl. Pflanzbindungen) ermöglicht bei einzeiliger Bebauung sowohl die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern als auch kleinen Mehrfamilienhäusern vergleichbarer Grundfläche. Zur Wahrung der Kleinteiligkeit der Gebäudeproportionen ist bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern die Gebäudelänge auf maximal 22 m begrenzt. Die Zweigeschossigkeit in den Allgemeinen Wohngebieten und die festgesetzte offene Bauweise entsprechen dem städtebaulichen Konzept und sind typisch für den Siedlungsraum.

**Stellplätze**

(§ 12 Abs. 1 BauNVO, §§ 5+35 Abs. 2 Nr. 10 GO, §§ 43 Abs. 1 + 81 Abs. 4 BbgBO)

Es sind Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ahrensfelde, bei Eigenheimen mindestens 2 Stellplätze pro Baugrundstück, herzustellen.

**Begründung:**

Die Festsetzung orientiert sich an der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Die Festsetzung zu den Aufstellflächen dient der Verkehrssicherheit der Anliegerstraße insbesondere bei Nutzung als gemischte Verkehrsfläche für Fußgänger- und motorisierten Verkehr.

Wasserrechtliche Festsetzungen  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Von baulichen Anlagen anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Grundstückes schadfrei zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen.

Begründung:

Die Festsetzung resultiert aus der entsprechenden gesetzlichen Regelung des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG). Durch die Übernahme in den Bebauungsplan soll die Verpflichtung aus dem Wassergesetz und die Bedeutung auch für die daraus resultierende Minderung des Eingriffs in die Bodenfunktion und den Wasserhaushalt unterstrichen werden. So wird unbelastetes Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort zugeführt. Wenn aufgrund anstehender bindiger Schichten die Versickerung des Niederschlagswassers nur eingeschränkt möglich ist, sind zusätzlich technische Anlagen (Auffangbehälter, Rigolen) auf den Baugrundstücken einzurichten.

## 7 Flächenbilanz

Flächenbilanz B-Plan Birkholzer Allee Planstand 01/2026	Größe m <sup>2</sup>	GRZ	GFZ	Versiegelung		
				GRZ / m <sup>2</sup> § 19 (2) BauNVO	zzgl. m <sup>2</sup> § 19 (4) BauNVO	Gesamt m <sup>2</sup>
<b>Fläche des Plangebietes gesamt</b>	<b>76.697,00</b>					
Allgemeine Wohngebiete (WA) gesamt	40.866,00					
WA 1	21.419,00	0,3	1,2	6.425,70	3.212,85	9.638,55
WA 2	11.028,00	0,3	1,2	3.308,40	1.654,20	4.962,60
WA 3	8.419,00	0,3	1,2	2.525,70	1.262,85	3.788,55
Urbanes Gebiet (MU) gesamt	24.314,00					
MU 1	7.095,00	0,3	3,0	2.128,50	1.064,25	3.192,75
MU 2	17.219,00	0,3	3,0	5.165,70	2.582,85	7.748,55
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3.298,00					
Öffentliche Verkehrsfläche gesamt	8.193,00			(x 0,7) anteilige Versiegelung		5.735,10
Sonderflächen	26,00					26,00
<b>Zulässige Versiegelung gesamt</b>						<b>35.092,10</b>

## 8 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die ermittelten Belange des Umweltschutzes sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

### 8.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Nach § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Die insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange sind im § 1 Abs. 6 BauGB benannt, bezogen auf den Umweltschutz einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind diese:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

### 8.2 Umweltprüfung – Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan sind die Auswirkungen der nach der frühzeitigen Beteiligung angepassten Planung systematisch festgestellt, ausführlich beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse des faunistischen Kartierberichts (Luck 2025) und der Biotopkartierung (UWEG) wurden in den Umweltbericht eingearbeitet (integrierter Artenschutzfachbeitrag).

Der Umweltbericht der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH vom Dezember 2025 bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Schutzgütern betroffen sein, die durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können. Diese sind im Wesentlichen durch folgende **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** gemäß Umweltbericht geprägt.

#### M1 - Erhalt und Pflanzung von Gehölzen

*Der Erhalt von möglichst vielen Gehölzen im Plangebiet ist vorgesehen. Dies betrifft vor allem Bäume entlang der Birkholzer Allee. Gemäß städtebaulicher Konzeption ist eine Durchgrünung mit Baumpflanzungen (groß- und kleinkronig), insbesondere der Bereiche Urbanes Gebiet (MU1 und MU2) und der Bereiche Allgemeines Wohngebiet mit Mehrfamilienhäusern (WA2 und WA3) mit standortgerechten und gebietsheimischen Gehölzen (Baum- und Straucharten) vorgesehen.*

#### M2 - Festsetzung SPE-Flächen

*Im südwestlichen Teil der Planfläche werden innerhalb des Flurstücks Nr. 966 zwei SPE-Flächen (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gesichert, die nicht für Wohnzwecke bebaut oder verkehrstechnisch genutzt werden und Ausgleichsmaßnahmen „aufnehmen“ können.*

*Die SPE-Fläche 1 (ca. 100 m<sup>2</sup>) dient als Umsetzungsfläche für Zauneidechsen. SPE-Fläche 2 (ca. 400 m<sup>2</sup>) wird für den Lebensraumverlust vom Bluthänfling (Nachweis auf Flurstück Nr. 966) als Rand-/Brachestreifen mit einer lückigen Heckenstruktur gestaltet.*

#### V1 - DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, Schutz vor Verdichtung

*Der neu aufgebaute Boden ist bei Fortgang der Bauarbeiten vor negativen Wirkungen zu schützen. Für den vorliegenden Fall sind relevante Hinweise aus DIN 19731, DIN 19639 und DIN 18915 zu beachten. Es ist zu vermeiden, dass es außerhalb der zu versiegelnden Flächen zu flächigen Bodenverdichtungen kommt, die die Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser beeinträchtigen. Daher sollte möglichst keine Befahrung der Nebenflächen bei feuchter oder nasser Witterung erfolgen. Boden ist vor Vermischung mit anderen Stoffen zu schützen.*

#### V2 - Vermeidung Kontamination Oberboden/Vorflut

*Baubedingt nachträgliche Verunreinigungen des neu aufgebauten Bodenkörpers und der Entwässerung/Vorflut mit mobilen Schadstoffen (z.B. bei Austritt technischer Flüssigkeiten aus Baumaschinen) sind zu vermeiden. Während der Bauarbeiten werden ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge mit dem RAL – ZU 53-Umweltzeichen eingesetzt.*

#### V3 - Besatzkontrolle geschützter Arten vor Baumfällung / Rückbau

*Bäume am Rand sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Die im Rahmen des Vorhabens zu fällenden Bäume und zurückzubauenden Gebäude sind unmittelbar bis maximal eine Woche vor Fällung bzw. Abriss durch einen Sachverständigen auf Quartierstrukturen bzw. Besatz zu kontrollieren (Verbot des §44 BNatSchG - Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten). Beim Verlust von Habitatbäumen ist ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.*

*Unmittelbar vor dem Rückbau von Objekten ist eine Gebäudekontrolle vorzunehmen.*

#### V4 - Ökologische Baubegleitung

*Für den Zeitraum der Bauarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu binden.*

#### V5 - Bauzeitenregelung Tageszeit

Die Bauarbeiten erfolgen am Tage. Irritationen durch Baustrahler/ Beleuchtung und durch Geräusche sind zu vermeiden.

#### V6 - Bauzeitenregelung Jahreszeit (Baumfällung, Gebäuderückbau)

Zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten wild lebender Tiere ist die Baumfällung und die Entnahme von Sträuchern/Hecken im Zeitraum 01.03. - 30.09. verboten (§39 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, vgl. §3 Abs. 5 Satz 1 BarBaumSchV).

#### V7 - Absammeln von Individuen geschützter Arten (Zauneidechsen)

Während der Aktivitätszeit der Reptilien, möglichst vor der Eiablage (März-Mai), bei Bedarf auch nach dem Schlupf (Juli-Oktober) werden die (wenigen) Individuen (insbes. Zauneidechsen, auch ggf. vorkommende Ringelnattern, Blindschleichen) gefangen und in die Fläche SPE 1 (Maßnahme M 2) auf dem Flurstück Nr. 966 umgesetzt.

Zur Verhinderung der Rückwanderung der Reptilien aus der Umsetzungsfläche in das Baufeld wird ein Reptilien-/Amphibienschutzzaun um die Fläche SPE 1 aufgestellt. Ein glatter Schutzzaun mit mind. 40 cm Höhe verhindert das Passieren verschiedener Kleintiere.

#### V8 - Sicherung bzw. Bergung von Artefakten

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Darüber hinaus werden folgende **Ausgleichsmaßnahmen** auf dem Bebauungsplangebiet vorgesehen.

#### E1 - Ersatzpflanzung Bäume

Nicht vermeidbarer Gehölzverlust wird nach Barnimer Baumschutzverordnung innerhalb des Plangebiets kompensiert. Sämtliche im B-Plangebiet und unmittelbar angrenzende Einzelbäume wurden dokumentiert.

#### E2 - Ausgleichsmaßnahmen für Bodenversiegelung

Als Kompensation kommen Flächenentsiegelungen im Verhältnis 1:1 in Betracht aber auch funktionsadäquate Maßnahmen, wie eine Landnutzungsextensivierung (Intensivacker zu extensivem Dauergrünland), sind anerkannt, dann aber im Verhältnis 1:2 oder höher (MLUV 2009, MLUL 2017). Können keine Flächen im Gemeindegebiet oder Naturraum entsiegelt oder „extensiviert“ werden, sind als Ausgleichszahlung nach Kostentabelle des Barnimer Modells (Mencke & Bobertz 2020) 11 €/m<sup>2</sup> zu veranschlagen.

#### CEF1 - Installation Nisthilfen und Schaffung von Habitatstrukturen für Brutvögel

Der Verlust von Lebensstätten (Brutplätze, Reviere) wird ausgeglichen.

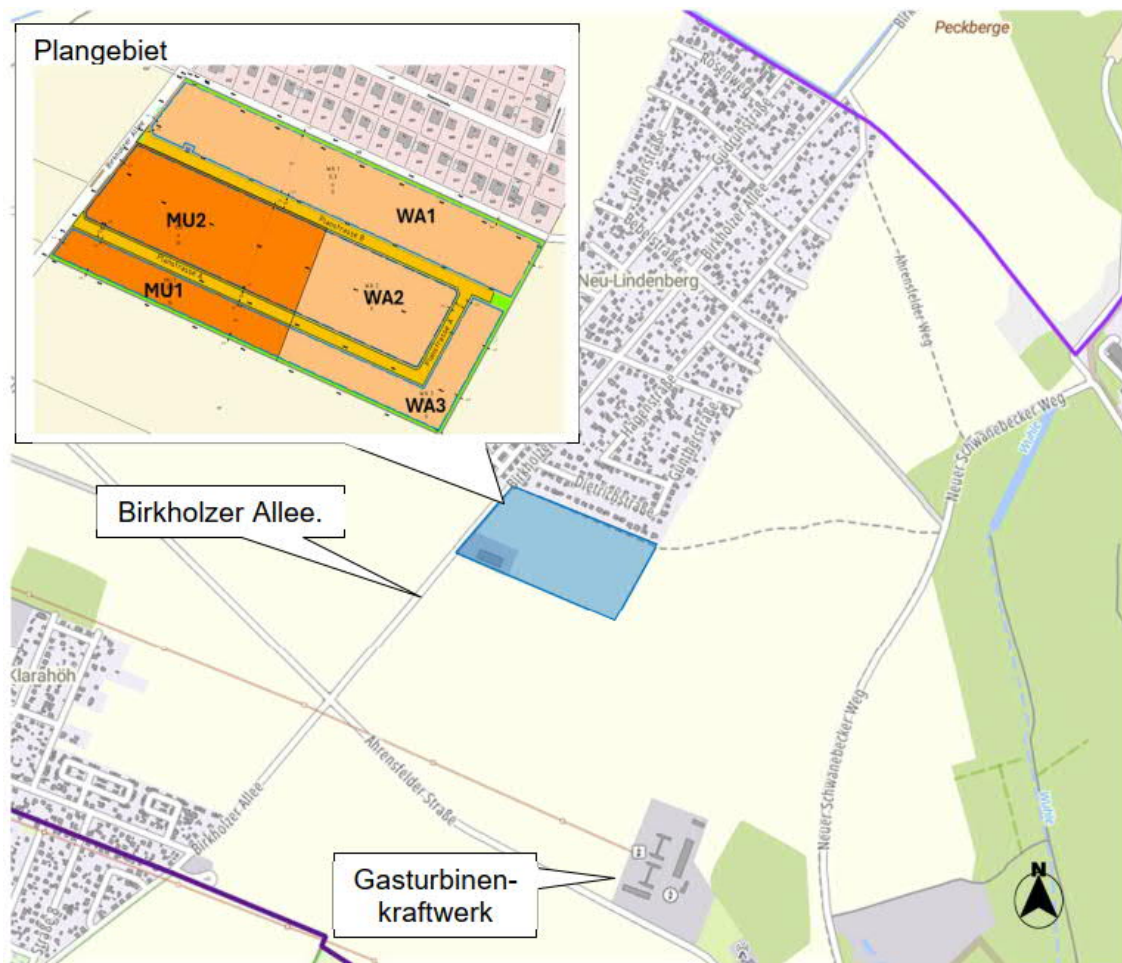
- Installation von vier Nischenbrüternistkästen an Bäumen im Plangebiet oder an unmittelbar angrenzenden Gehölzen (Schafstelze, Haussperling)
- Strauchpflanzungen auf SPE-Fläche 2 (Bluthänfling, Stieglitz)
- Anlage von zwei Feldlerchenfenster (ca. 20 m<sup>2</sup>) auf benachbarten Ackerflächen

### 8.3 Umweltprüfung – Schallimmissionsprognose

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Gemeinde Ahrensfelde und liegt im Einwirkungsbereich eines Gasturbinenkraftwerks im Abstand von ca. 650 m, welches als maßgebliche Geräuschquelle für die schalltechnische Betrachtung heranzuziehen ist. Die maßgeblichen Geräuschquellen des Gasturbinenkraftwerks sind die Mündungsöffnungen der vier Schornsteine. Diese weisen eine Höhe von ca. 56 m auf.

Durch den Bebauungsplan „Birkholzer Allee“ in Ahrensfelde sollen schutzbedürftige Nutzungen im Einwirkungsbereich des Gasturbinenkraftwerks zugelassen werden. Das Kraftwerk verfügt über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung, die erhebliche Schallemissionen zulässt. Das Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzung darf den genehmigten Betrieb des Kraftwerks nicht einschränken. Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es daher, die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bebauungsplangebiet zu prognostizieren und Möglichkeiten zur Konfliktlösung aufzuzeigen.

Die vorhabenbezogene Schallimmissionsprognose der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Januar 2026 liegt der Unterlage zum Bebauungsplan als Anlage bei und stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar.



Lage Gasturbinenkraftwerk zum Bebauungsplangebiet

Die schalltechnische Beurteilung des Gasturbinenkraftwerk erfolgt auf Grundlage der TA Lärm. Maßgeblich sind die im Plangebiet an schutzbedürftigen Nutzungen auftretenden Beurteilungspegel für den Beurteilungszeitraum Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Beurteilungszeitraum Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr).

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für Allgemeine Wohngebiete (WA) betragen:

- $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$  tags und
- $IRW_N = 40 \text{ dB(A)}$  nachts

Die Immissionsrichtwerte (IRW) für Urbanes Gebiet (MU) betragen:

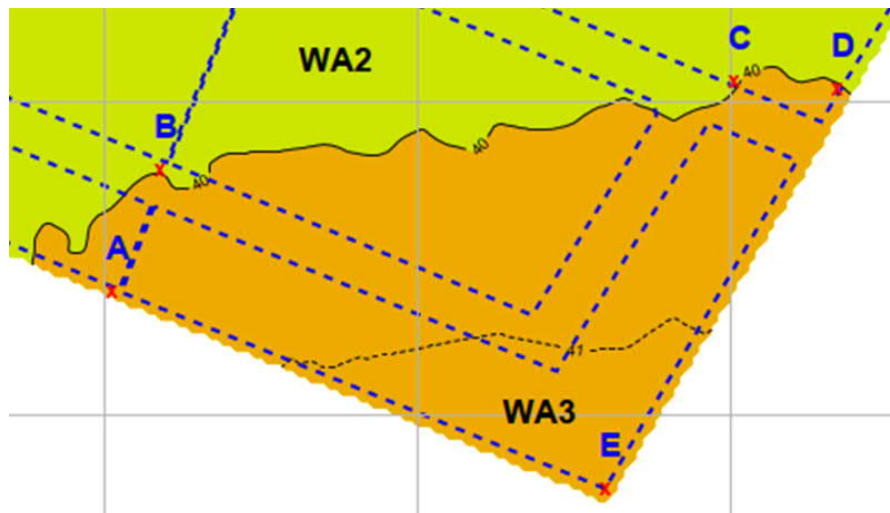
- $IRW_T = 63 \text{ dB(A)}$  tags und
- $IRW_N = 45 \text{ dB(A)}$  nachts

Die Immissionsrichtwerte werden gemäß Schallimmissionsprognose sowohl in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 tags und nachts als auch im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA3 tags flächendeckend unterschritten. Dies ist in den Rasterlärmkarten der Schallimmissionsprognose dargestellt. Lediglich für den Nachtzeitraum ist in einem südöstlichen Teilbereich der WA-Flächen eine Überschreitung von ca. 1 dB vorhanden, sofern das Gasturbinenkraftwerk Nachts in Betrieb genommen wird.

Das betrachtete Gasturbinenkraftwerk dient grundsätzlich der Reserve. Seit der Wendezeit beschränkten sich die Betriebszeiten im Wesentlichen auf tagsüber stattfindender Wartungs- und Funktionsbetrieb. Ein Betrieb in den Nachtstunden hat seitdem nicht stattgefunden und ist von Betreiberseite auch nicht geplant.

Auch wenn ein Nachtbetrieb nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist es aufgrund der geringen Überschreitung von nur weniger als 2,0 dB sachgerecht, diesen planungsrechtlich als seltenes Ereignis einzuordnen. Hierzu wird folgende Festsetzung empfohlen und im Plan (siehe nachfolgende Abbildung) dargestellt:

*In den Flächen ABCDE gilt der Betrieb des Gasturbinenkraftwerks im Zeitraum von 22:00 bis 06:00 Uhr als seltenes Ereignis.*



$L_N$  in 5 m über Grund mit Eintragung der Punkte ABCDE

Mit dieser Festsetzung führt der höchstwahrscheinliche Fall, dass ein Nachtbetrieb an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden oder an mehr als 10 Nächten im Jahr auftritt, nicht zu einer Verletzung der Betreiberpflichten. Der Betrieb des Gasturbinenkraftwerks bleibt damit gesichert.

## **9 Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan „Birkholzer Allee“ schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung der im parallelen Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Ahrensfelde dargestellten Entwicklungsziele für Wohnbauflächen im Ortsteil Neu-Lindenberg.

Die bestehende Siedlungsfläche des Ortsteils Neu-Lindenberg wird hier durch eine Wohnbaufläche entlang der Birkholzer Allee nach Süden ergänzt, die nicht nur dem Einfamilienhausbau dienen soll, sondern auch in einem den dörflichen Raumproportionen angepasstem Maßstab den Bau von Mietwohnungen ermöglichen wird. Das Wohnraumangebot für Kleinfamilien und Singlehaushalte im ländlichen Raum wird so ergänzt und der veränderten Altersstruktur der Wohnbevölkerung Rechnung getragen.

Durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages/Erschließungsvertrages ist die Durchführung der Planung, die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gesichert.