

Anlage 1 zur Vorlage 8-429

## Vorentwurf der Begründung

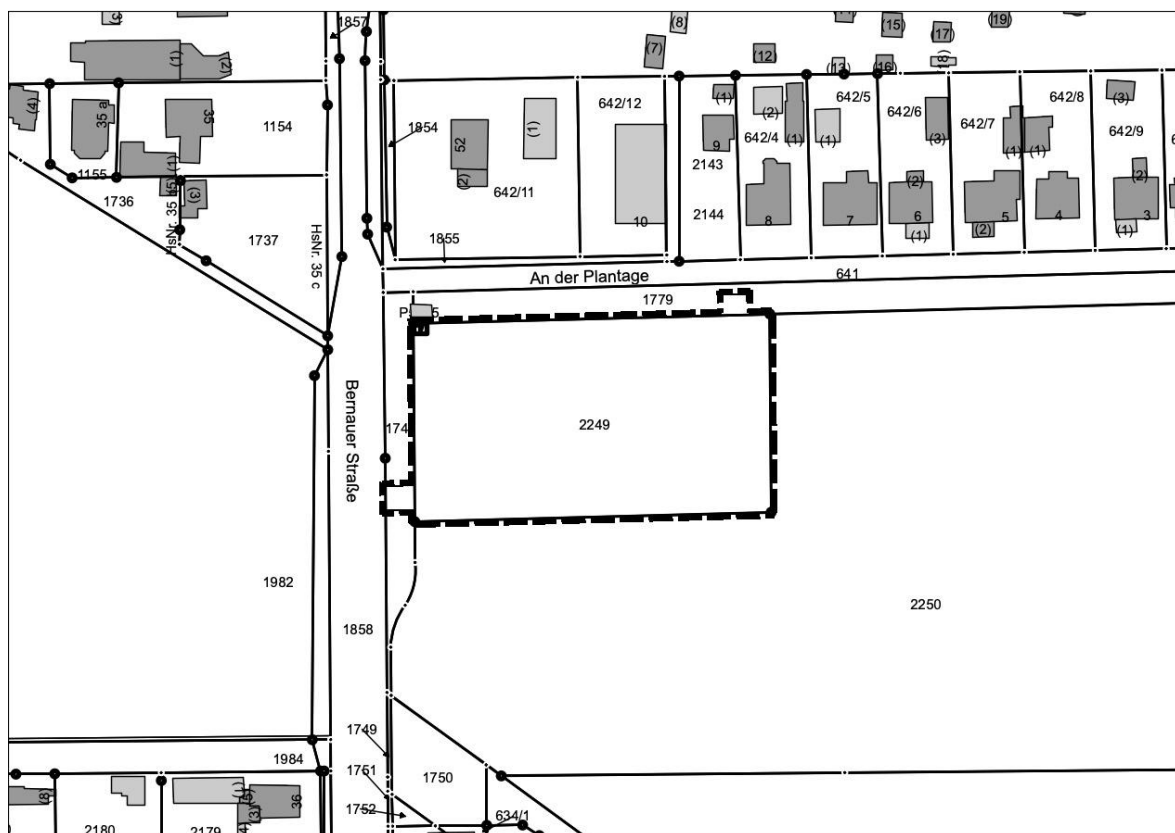


Abbildung 1: Geltungsbereich Feuerwache Ladeburg

## **Ansprechpartner und Gutachter**

### **Stadt Bernau**

Stadtverwaltung Bernau  
Stadtplanungsamt  
Herr Filter  
Frau Hoberitz

Bürgermeisterstraße 25  
16321 Bernau bei Berlin  
[stadtplanung@bernau-bei-berlin.de](mailto:stadtplanung@bernau-bei-berlin.de)

### **Planer**

insar PartG  
Gesellschaft für Stadtplanung, Archi-  
tektur und Regionalberatung  
Felix Knopf  
Christoph Wessling

Jablonskistraße 12  
10405 Berlin  
Tel. 030 / 694 017 44  
[mail@insar.de](mailto:mail@insar.de)

und

UWEG Ingenieure & Analytik GmbH  
Ingenieurbüro Umwelt und chemi-  
sches Laboratorium  
Dr. Falko Hornschuch

Coppistraße 10  
16227 Eberswalde  
Tel. 03334 / 4295-27  
[service@uweg-online.de](mailto:service@uweg-online.de)

Stand 21.11.2025

# Inhalt

|  |    |
|--|----|
| Abkürzungsverzeichnis.....   | 5  |
| 1. Einleitung.....   | 6  |
| 1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....                                      | 6  |
| 1.2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....   | 7  |
| 1.3. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....  | 7  |
| 2. Ausgangssituation .....   | 7  |
| 2.1. Stadträumliche Einbindung und Erschließung .....  | 7  |
| 2.2. Ver- und Entsorgung .....   | 8  |
| 2.3. Denkmalschutz.....  | 8  |
| 2.4. Natur, Landschaft und Umwelt .....  | 8  |
| 2.5. Eigentumsverhältnisse .....   | 9  |
| 3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation .....   | 9  |
| 3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht .....   | 9  |
| 3.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....                                     | 9  |
| 3.3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....  | 10 |
| 3.4. Konzepte der Stadt Bernau .....   | 11 |
| 4. Planungskonzept .....   | 12 |
| 4.1. Einbindung in den Landschaftsraum .....   | 14 |
| 5. Planinhalt.....   | 15 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung.....  | 15 |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung .....   | 15 |
| 5.3. Gebäudehöhe und Geländehöhe .....   | 16 |
| 5.4. Stellplätze und Nebenanlagen.....   | 16 |
| 5.5. Verkehrsflächen .....   | 16 |
| 5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ..... | 17 |
| 6. Auswirkungen der Planung .....  | 18 |
| 6.1. Verkehr .....   | 18 |
| 6.2. Immissionsschutz.....   | 18 |
| 6.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz.....  | 19 |
| 6.4. Schutzgut Boden.....  | 19 |
| 6.5. Schutzgut Wasser .....  | 20 |
| 7. Verfahren.....  | 20 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| Rechtsgrundlagen ..... | 22 |
| Quellen.....           | 23 |
| Anhang.....            | 24 |

## Abkürzungsverzeichnis

|          |   |
|----------|---|
| BauGB    | Baugesetzbuch   |
| BauNVO   | Baunutzungsverordnung   |
| BbgDSchG | Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz                                       |
| BNatschG | Bundesnaturschutzgesetz   |
| DN       | Diameter Nominal  |
| FN       | Flächennutzungsplan   |
| i.V.m.   | in Verbindung mit   |
| LEP HR   | Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion                                     |
| NHN      | Normalhöhe Null   |
| OT       | Ortsteil  |
| SO       | Sondergebiet  |
| SPE      | Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| tw.      | teilweise   |

# **1. Einleitung**

## **1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ladeburg ist ein wachsender Ortsteil im Norden der Stadt Bernau bei Berlin. Mit wachsender Bevölkerungszahl wächst auch die Nachfrage nach Einrichtungen der Daseinsvorsorge, darunter auch des Feuerwehrwesens. Ladeburg verfügt über eine Feuerwache in der Ott-Schmidt-Straße aus dem Jahr 1995, die aufgrund der limitierten Größe an ihre Kapazitätsgrenze für den Löschzug Ladeburg stößt. Durch die steigende Mitgliederzahl wird der Kapazitätsbedarf auf 50 aktive Mitglieder und zusätzlich 20 Mitglieder der Jugendfeuerwehr geschätzt. Dies erfordert ein Raumprogramm mit Einsatzbereich, sowie Flächen für Verwaltung und Schulungen. Zusätzlich bringt die Vergrößerung einen höheren Bedarf an Einsatzfahrzeugen mit sich. Der derzeitige Standort weist nur zwei Stellplätze für Einsatzfahrzeuge auf. Eine Erweiterung auf dem derzeitigen Standort ist nach eingängiger Prüfung nicht möglich, da potenzielle Erweiterungsflächen mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen belegt und planungsrechtlich gesichert sind. Die Verlegung der Feuerwache an den neuen Standort bietet zudem den Vorteil, das Gebäude einer neuen öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Für die Fläche an der Kreuzung Bernauer Straße/ An der Plantage im Ortsteil Ladeburg bestehen bereits seit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 Überlegungen für eine öffentliche Nutzung. Während das Vorhaben eines Marktplatzes nicht realisiert werden konnte, bietet die Nutzung durch die Feuerwache eine machbare und bedarfsgerecht Nutzung für die Versorgung des Ortsteils Ladeburg. Anfang 2024 wurde die Fläche von der Stadt Bernau erworben. Die neue Grundstücksaufteilung erfolgte ebenfalls im Jahr 2024.

## **Planungsrechtliche Sicherung für die Feuerwache**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Standortes einer Feuerwache im Ortsteil Ladeburg geschaffen werden. Für die betreffende Fläche gilt zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Vom aktuellen städtebaulichen Zusammenhang ausgehend liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die geplante Nutzung einer Feuerwache wäre demnach planungsrechtlich unzulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Feuerwache zu schaffen und auf diese Weise die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Ortsteil Ladeburg und der Umgebung sicherstellen zu können.

## **Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Um den Anforderungen an Immissionsschutz, Umweltschutz und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen, steht die Anordnung und Ausrichtung des Gebäudes sowie die geordnete Erschließung im Fokus der Planung. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundlagen einer gesicherten Erschließung und der Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter geschaffen. Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belangen entsprechende Festsetzungen.

## **1.2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,567 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes gehört zur Gemarkung Ladeburg, Flur 004. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Flurstück 2249 Teile der Flurstücke 1779 und 1747.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Flurstück 1778 noch nicht geteilt. Zudem sind im Aufstellungsbeschluss noch nicht die Teile der Flurstücke 1779 und 1747 genannt. Diese wurden zur Sicherstellung der Erschließung mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Straße An der Plantage, Flurstück 641 begrenzt. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich vom Flurstück 2250 begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Landesstraße Bernauer Straße, Flurstück 1858, begrenzt, die auf diesem Flurstück hier als Straßenbegleitender Fahrradweg ausgestaltet ist.

## **1.3. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung**

Für die Planung der neuen Feuerwache für den Stadtteil Ladeburg kamen verschiedene Standorte in Betracht. Die Anzahl der untersuchten Standorte reduzierten sich aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße für die Feuerwache auf zwei Standorte.

### **Standort 1: Alte Lanker Straße**

Standort 1 ist ein Grundstück mit ungenutzten Bunkern. Von diesem Standort lässt sich eine Erreichbarkeit im Einsatzfall von 15 min in den gesamten Ortsteil nicht gewährleisten. Der Anfahrtsweg der Einsatzkräfte aus den Wohngebieten ist ausschließlich über Pkw gegeben, die Anfahrt zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV wird aufgrund der Distanz als unwahrscheinlich bewertet.

### **Standort 2: Bernauer Straße Ecke An der Plantage**

Der ausgewählte Standort 2 überwiegt in seinen Vorteilen aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsteil Ladeburg. Sowohl ein kurzer Anfahrtsweg für Einsatzkräfte als auch die Distanz zu Einsatzorten im Einsatzfall erfordern einen Standort mit einem möglichst ähnlichen Einzugsbereich wie der der bestehenden Feuerwache Ladeburg in der Ott-Schmidt-Straße. Die Erreichbarkeit von 15 min ist gegeben. Zudem bietet die Lage die Möglichkeit, bei doppelten Brandeinsätzen Kapazitäten anderer Feuerwachen zu ergänzen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung und Erschließung**

Die Fläche ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand und damit, aus dem Ortskern kommend, am Eingang des Ortsteils Ladeburg. Sie befindet sich direkt an der Bernauer Straße, der Hauptstraße des Ortsteils Ladeburg. Neben der Bernauer Straße, auf dem Flurstück 1747 verläuft ein straßenbegleitender Fahrradweg. Im Bereich der zu beplanenden Fläche verschwenkt der Fahrradweg. In diesem Bereich zwischen Fahrbahn

und Radweg befindet sich eine Baumreihe. Radweg und Alleebäume müssen im Zuge des Einsatzes gekreuzt werden.

Die Straße „An der Plantage“ erschließt die nördlich und östlich der zu beplanenden Fläche liegenden Wohngebiete. Das Flurstück 1779 südlich der Straße „An der Plantage“ bildet den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ladeburg und ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Dieser muss zur Erschließung über die Straße „An der Plantage“ an einer Stelle gekreuzt werden. Mit den nach 1990 entstandenen Wohngebieten „Blumenviertel“ und „An den Schäferpfühlen“ hat sich Ladeburg deutlich nach Süden in Richtung Kernstadt entwickelt. Die Planung einer Feuerwache im Süden des Ortsteils zeichnet diesen Weg weiter. Durch die zu erhaltenden und zu ergänzenden Grünstrukturen ist Ladeburg jedoch weiterhin als eigenständiger Siedlungskörper erlebbar.

## **2.2. Ver- und Entsorgung**

In der Straße „An der Plantage“ verläuft ein Regenwasserkanal (DN 250) und ein Schmutzwasserkanal (DN 200). Trinkwasserleitungen, Fernmeldeleitungen, Stromleitungen und Gasleitungen befinden sich sowohl in der Straße „An der Plantage“ im Norden als auch in der Bernauer Straße westlich des Plangebietes. Damit ist das Gebiet infrastrukturell gut erschlossen.

Der Anschluss der Feuerwache an die Leitungsträger kann über die Zufahrt zur Pkw-Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets erfolgen.

## **2.3. Denkmalschutz**

Gemäß dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine Bau- oder Bodendenkmale. Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen innerhalb des Plangebietes vorliegen, sind aufgrund der Siedlungsgeschichte entsprechende Funde möglich. Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

## **2.4. Natur, Landschaft und Umwelt**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks "Barnim". Es gelten die nach § 27 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie des § 26 des Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG). In Naturparks werden dauerhaft umweltgerechte Landnutzung und ein nachhaltiger Tourismus angestrebt sowie eine nachhaltige Regionalentwicklung gefördert.

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld und die Nutzung der Fläche für Landwirtschaft besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Straße und weist, seiner Nutzung entsprechend, saisonal unterschiedliche Feldfrüchte auf. Aufgrund der Vorprägung besteht für das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.



Aus Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz oder Artenschutz ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen.

## **2.5. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück wurde über einen Grundstückstausch Anfang 2024 von der Stadt Bernau von den Berliner Stadtgütern erworben. Die Flurstücksabgrenzung des Flurstücks 2249 wurde neu zugeordnet und aus dem ehemaligen Flurstück 1778 (heute Flurstück 2250) herausgetrennt.

Die Flurstücke 2249, 1747 und 1779 befindet sich im Eigentum der Stadt Bernau.

## **3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation**

### **3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Gebiet befindet sich im planerischen Außenbereich, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich derzeit nach § 35 BauGB.

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 3 Wohngebiet Am Aternweg“ setzt nördlich des Geltungsbereichs öffentliche Verkehrsfläche und im Osten angrenzend öffentliche Grünfläche fest. Weiter östlich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, offener Bauweise und zwei maximal zulässigen Vollgeschossen fest.

Mit dem Zweck einer gesicherten Erschließung des Grundstücks reicht der Bebauungsplan bis an die Bordsteinkante der Straße „An der Plantage“ und greift daher nicht in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 3 „Wohngebiet Am Aternweg 1. Änderung - Stadt Bernau bei Berlin OT Ladeburg“ ein.

### **3.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Durch den LEP HR werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung formuliert und vorhandene Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) konkretisiert. Im LEP HR sind sowohl landesweit bedeutende Gebiete für eine funktionsgerechte Sicherung, Gestaltung und Nutzung der natürlichen Ressourcen als auch Standorte und Trassen der übergeordneten Infrastruktur sowie ergänzende Handlungsrahmen und Handlungsschwerpunkte für die Flächenvorsorge ausgewiesen.

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Bernau ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Ladeburg befindet sich innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR. Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Bernau bestärkt (Ziel 3.1 LEP HR). Der LEP HR legt zudem die Innenentwicklung und Funktionsmischung fest (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen demnach einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (mit Bekanntmachung vom 23. Oktober 2024 in Kraft) stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region dar. Das Plangebiet befindet sich am Rand der des Vorbehaltsgebiets

Siedlung (G 4.1). Die Planung der Feuerwache trägt als versorgende Nutzung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Ortsteils gemäß den Grundsätzen der Raumordnung Nr. 2 und 3 im ROG § 2 (2) bei. „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. [...] Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“ „Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“

### 3.3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dar. Die Planung, den Standort zu einem Marktplatz zu entwickeln wurde von der Stadt zugunsten der Nutzung als Standort für die Feuerwache verworfen. Der Bedarf einer neuen Feuerwache erfordert die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf.

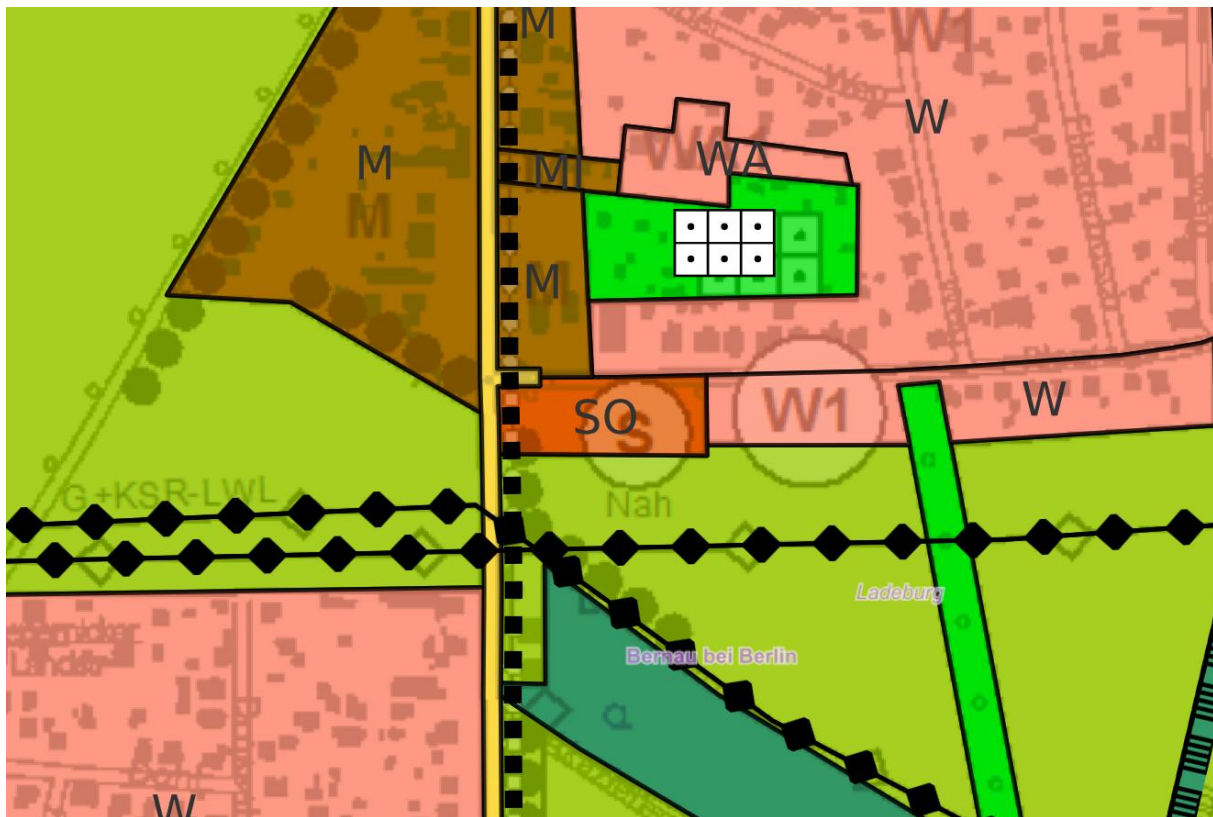


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Planfassung Januar 2020)

Mit dem Einleitungsbeschluss wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Im Landschaftsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Entwicklungskonzept der Planfassung von November 2007) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes:

- im Norden geplante Baufläche;

- im Süden die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs Ladeburg vom südlichen angrenzenden Freiraum sowie Fläche für die Grünlandnutzung mit der Planung zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland / Maßnahme zum Biotopverbund;
- im Westen entlang der Bernauer Straße Aufbau, Vervollständigung von Alleen und Baumreihen

dargestellt.

Die Erforderlichkeit der Änderung der Darstellungen des Landschaftsplanes wird im weiteren Verfahren geprüft.

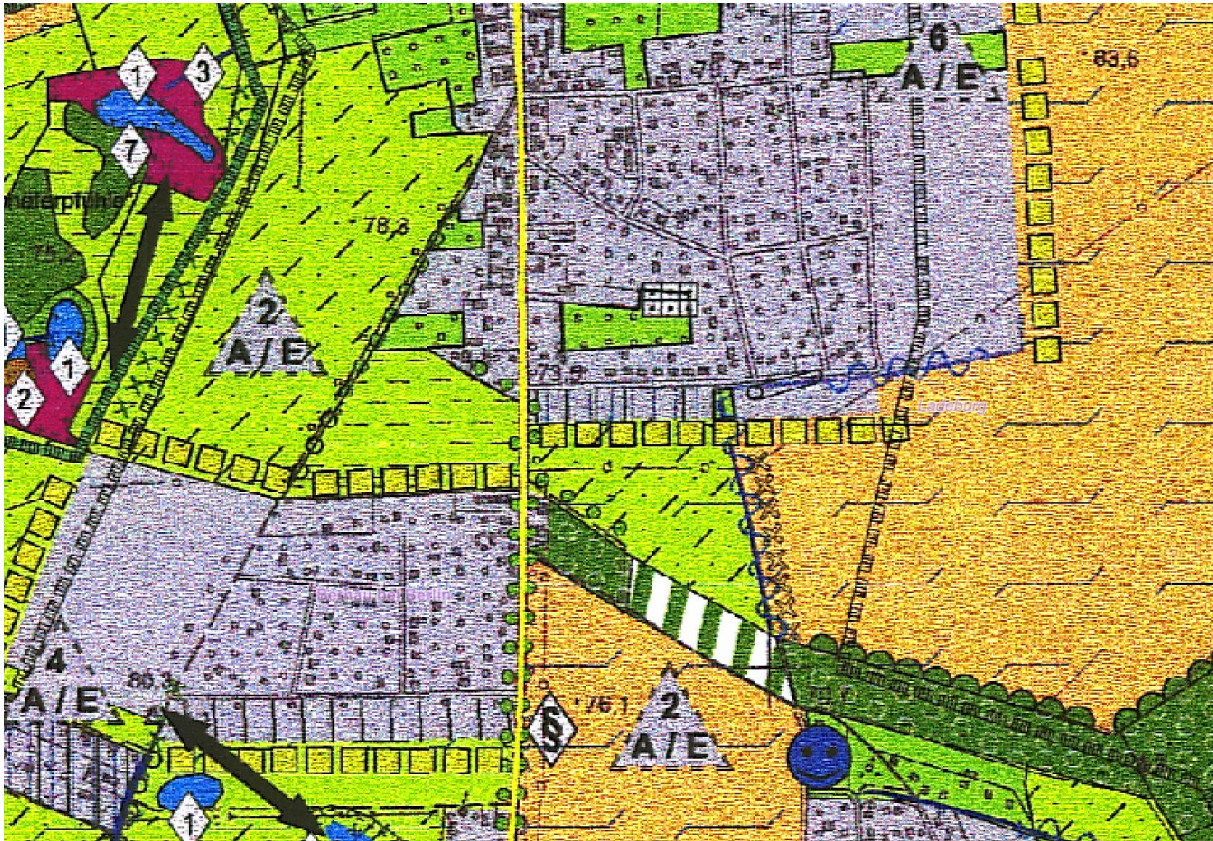


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept der Stadt Bernau bei Berlin

### 3.4. Konzepte der Stadt Bernau

Bis 2030 wird gegenüber 2019 ein Bevölkerungswachstum von 19 % prognostiziert. Das ist ein Anstieg von 7.600 Personen. Der Umgang mit den Chancen und Risiken, die durch das Bevölkerungswachstum entstehen, werden aktuell im *Ortsteilentwicklungskonzept „Ladeburg 2040+“* analysiert. Das Konzept befindet sich derzeit in der Überarbeitung und soll nach erneuter Abschlussabstimmung im ersten Quartal 2026 beschlossen werden. Im aktuellen Zwischenstand wird der Neubau der Feuerwache als Maßnahme aufgeführt (Maßnahme 13). Das Ortsteilentwicklungskonzept macht deutlich, dass der Neubau der Feuerwache die Grundvoraussetzung dafür bietet, ein Nachnutzungskonzept für den Standort der Alten Feuerwache zu erarbeiten (Maßnahme 17). Grundsätzlich wurde für den Ortsteil ein Handlungsbedarf bezüglich infrastruktureller Versorgungseinrichtungen identifiziert, um mit dem starken Wachstum Schritt zu halten.



Das „*Mobilitätskonzept der Stadt Bernau bei Berlin 2030+*“ mit Stand vom Mai 2023 schafft eine integrierte Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Mobilität und Verkehrsführung in der Stadt Bernau bei Berlin. Im Umfeld des Geltungsbereichs sind keine Bereiche oder notwendige Maßnahmen identifiziert worden, die auf die Planung Einfluss hat, bzw. auf die die Planung reagieren muss.

In der „*Strategie zur ökosystembasierten Anpassung an den Klimawandel in Bernau bei Berlin. Anpassung an den Klimawandel in Bernau mittels ökosystembasierter und partizipativer räumlicher Planung*“ (Klimaanpassungsstrategie) wurden Klimaveränderungen in Bernau und der Region analysiert und deren Effekte auf die künftige Funktionstüchtigkeit von Ökosystemen eingeordnet. Erhöhte Hitze- und Trockenheitsgefahr wurde auch für den Ortsteil Ladeburg erkannt. Bebauungspläne wurden als ein Instrument zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen erkannt, gleichzeitig aber auch deren regulatorische Grenzen aufgedeckt. Die Wichtigkeit, in Bebauungsplänen eine Zukunftsvision auch aus ökosystemischer zu verdeutlichen wurde in der Klimaanpassungsstrategie herausgestellt, wobei es noch an kommunalen Festsetzungsleitlinien fehlt. Im Bebauungsplan für die Feuerwache Ladeburg werden neben kommunalen Vorgaben wie Dachbegrünung und reduzierten Stellplätzen insbesondere den feststehenden Leitlinien im Baugesetzbuch (BauGB) wie Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die Reduzierung des Flächenverbrauchs oder die Sicherstellung einer ortsnahe Versorgung Rechnung getragen. Für die Berücksichtigung von Ökosystemdienstleistungen in der Planung ist insbesondere die Wechselwirkungen der verschiedenen Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und i) BauGB relevant, auf die im Rahmen des Umweltbericht eingegangen wird. Hier ist insbesondere das Wirkungsgefüge Wasser, Boden, Pflanzen hervorzuheben, welches im Bebauungsplan Feuerwache Ladeburg durch eine Kombination aus Grünflächen, Bepflanzung und Versickerung von Regenwasser aufgenommen und festgesetzt wird. Gleichzeitig ist das Schutzgut Boden mit den spezifischen Betriebsanforderungen einer Feuerwache abzuwägen. Die umfangreichen Aufstell- und Wendeflächen der Einsatzfahrzeuge erfordern einen vergleichsweise hohen Grad an neu zu versiegelnder Fläche.

## 4. Planungskonzept

Bei der Konzipierung der räumlichen Gliederung des künftigen Standortes für die Feuerwache wurden die bestehenden Gegebenheiten und rechtlichen Belange berücksichtigt. Hierzu zählen neben der Optimierung des effizienten Feuerwehrbetriebs auch die aufgrund der Immissionsschutzbestimmungen zu berücksichtigenden Nachbargrundstücke und die Sicherung von geeigneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen.

### Optimierung des effizienten Feuerwehrbetriebs

Am neuen Standort der Feuerwache wird ein Raumangebot angestrebt, das die Schaffung von mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwache bietet. Das Raumangebot soll ca. 50 aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr dienen. Hinzu kommt eine Erweiterung der Kapazität der Jugendfeuerwehr auf 20 Jugendliche. Das Raumkonzept beinhaltet einen großen Schulungsraum, einen Lehrraum für die Jugendfeuerwehr, zwei getrennte Umkleieräume, Lager-, Ausrüstungs-, Büro-, und Verwaltungsräume, sanitäre Anlagen, einen Fitnessraum, eine Werkstatt sowie Technikräume. Zur schnellen Erreichbarkeit des Standortes durch

die Einsatzkräfte wird ein Parkplatzangebot von 24 Stellplätzen erforderlich werden. Ein weiterer besonderer Nutzungsanspruch der Feuerwache ist ein Notstromaggregat, welches im Notfall eine autarke Stromversorgung gewährleistet. Die Anforderungen für den neuen Standort leiten sich aus den Flächenanforderungen der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ ab. In Hinblick auf den derzeitigen Platzbedarf für Löschfahrzeuge sowie der Schaffung von mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten wird der Platzbedarf der Fahrzeughallen für 5 Löschfahrzeuge vorgesehen.

Ein Vorplatz ist sowohl für die Ein- und Ausfahrt der Löschfahrzeuge als auch als beschränkter Übungsplatz für Einsatzkräfte und für die Jugendfeuerwehr ausgelegt. Die Notwendigkeit für einen offiziellen Übungsplatz am Standort besteht nicht, da sich vollumfänglicher Übungsplätze an anderen Standorten der Bernauer Feuerwehr befinden. Trotzdem kann der konzipierte Vorplatz für beschränkte Übungen in kleinem Umfang ohne Löscheinsatz genutzt werden.

Mit dem Ziel eines effizienten und sicheren Betriebsablaufes, und auch unter Einbezug von ökonomischen Gesichtspunkten können diese Nutzungen sowohl auf einer als auch auf zwei Ebenen angeordnet werden. Die Machbarkeit der Aufteilung auf sowohl einem als auch auf zwei Geschossen wurde in zwei Entwurfsvarianten nachgewiesen. Der direkte Variantenvergleich ergab, dass bei der zweigeschossigen Variante eine geringere Flächeninanspruchnahme erhöhte Investitions- und Betriebskosten gegenübersteht. Die eingeschossigen Variante hingegen verursacht einen höheren Flächenverbrauch. Vor dem Hintergrund, dass die Entscheidung für die bessere Variante in einem nachgelagerten Verfahren getroffen wird, ermöglichen die planerischen Festsetzungen beide Varianten.

## **Erschließung**

Betriebsbedingt sind zwei Zufahrten zum Standort vorgesehen. Einsatzfahrzeuge können das Grundstück auf der westlichen Seite direkt zur Landstraße L31 / Bernauer Straße verlassen. Damit wird einerseits ein schneller Einsatz gewährleistet und andererseits störende Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnutzung nördlich der Straße „An der Plantage“ verringert. Ein- und ausfahrende Fahrzeuge kreuzen den straßenbegleitenden Radweg, der auf der Höhe des Geltungsbereiches zur Umfahrung der Alleereihe versetzt geführt wird. Die Planung der Ausfahrt wird unter Berücksichtigung der besonderen Sichtbeziehungen im weiteren Verfahren ausgestaltet.

Die zweite Zufahrt befindet sich an der Straße „An der Plantage“ und erschließt die Stellplätze östlich des geplanten Gebäudes. Die Trennung von privaten Pkw und Einsatzfahrzeugen soll einen reibungslosen und sicheren Betriebsablauf gewährleisten.

## **Schutz der Nachbarschaft**

Das Planungskonzept sieht vor, das Betriebsgebäude so anzuordnen, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung bestmöglich von aus- und einfahrenden Einsatzfahrzeugen abgeschirmt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen daher die Bebauung über eine Länge von 40-50 m entlang der Straße „An der Plantage“ zulassen. Dies ermöglicht die Zufahrt und die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge im südlichen Bereich des Grundstücks und eine Abschirmung der Fahrzeuge nach Norden.

## Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen.

Neben dem Ziel eines effizienten und sicheren Betriebsablaufes sind die Ziele des flächensparenden Bauens und des Schutzes von Natur und Landschaft maßgebend für das Planungskonzept. So soll das gesamte Grundstück von einem 3-6 m breiten Grünstreifen umgrenzt sein. Diese Fläche dient teilweise als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft. Der Bebauungsplan macht für diese Fläche spezifische Pflanzvorgaben mit einer dem Standort angemessenen Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen, die sich nach den Erkenntnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags richten. Weiterhin werden Versickerungsmulden für die ortsnahe Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers in diesen Flächen ermöglicht. Der Vor- und Übungsplatz ist so dimensioniert, dass möglichst viel Fläche unversiegelt bleibt. Weiterhin sind Baumpflanzungen vorgesehen. Die Baumpflanzungen dienen als Ausgleich für notwendige Baumfällungen an der Bernauer Straße.

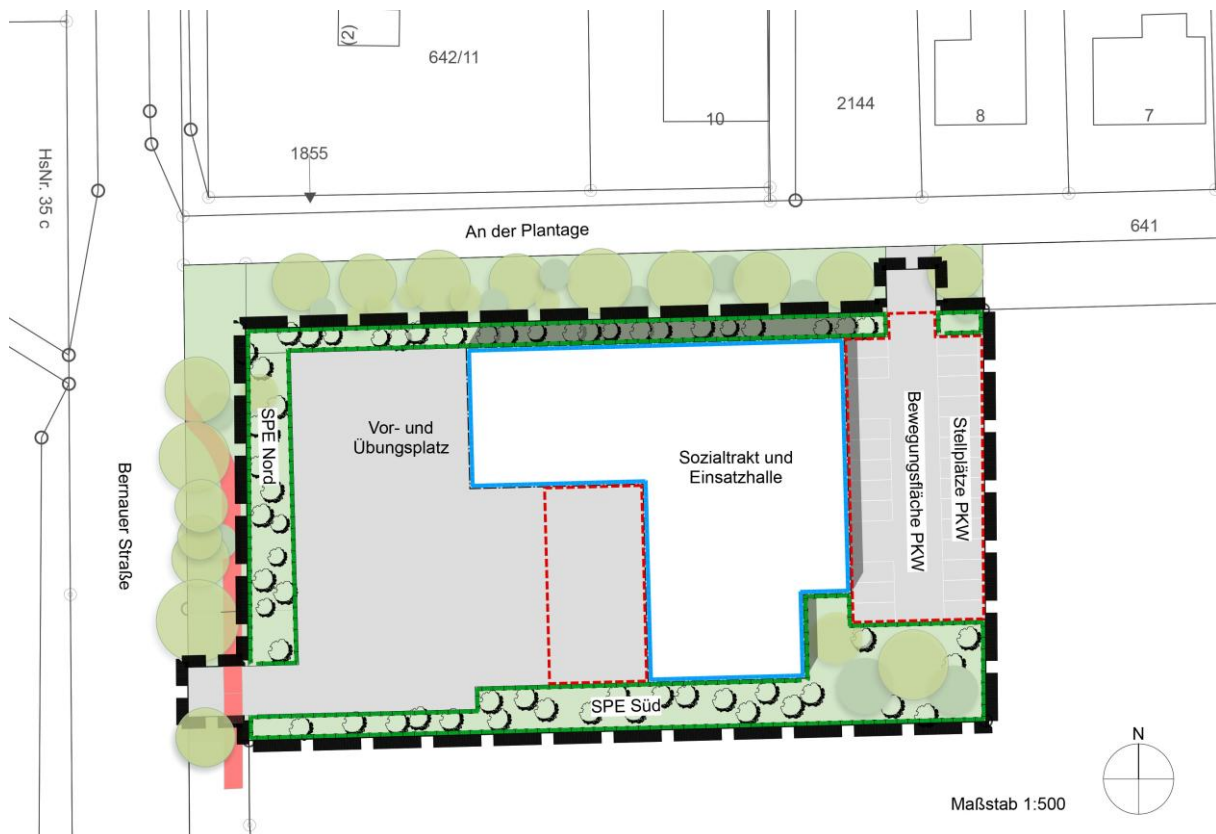


Abbildung 4: Entwurf städtebauliches Konzept (vgl. Anhang 1)

### 4.1. Einbindung in den Landschaftsraum

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an den Siedlungskörper des Ortsteils Ladeburg an. Die Bebauung im Norden ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelten kleinen Gewerbebetrieben. In östlicher und südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an offenen Feldfluren und landwirtschaftlich genutzter Flächen an. Westlich grenzt die

Landesstraße 31 / Bernauer Straße mit einem straßenbegleitenden Radweg das Plangebiet ab. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nördlichen Teil des Plangebiets, südlich entlang der Straße „An der Plantage“ befindet sich ein ca. 4 m breiter Gehölzstreifen mit einer Baumallee. Während die bestehenden Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert werden, wird die Wirkung des bestehenden Siedlungsrand teilweise gestört. Dies erfordert einen Umgang mit dem Schutzgut Landschaft, welches durch die Planung berührt wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird ein neuer Siedlungsrand südlich und östlich des Plangebiets durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen berücksichtigen spezifische Merkmale der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzbestand, Trockenflächen, Böschungsbereiche etc.). Im Laufe der weiteren Planung und nach Abschluss der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes durchzuführenden Maßnahmen erfolgen.

## **5. Planinhalt**

Die angestrebten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden im Folgenden beschrieben und begründet.

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wird als „Feuerwehr“ festgesetzt, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung wurde nicht zurückgegriffen, da auch langfristig ausschließlich eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist.

### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Ausschlaggebend für die Festsetzung der Grundflächenzahl ist der bereits bestehende Hochbauentwurf (Fa. I.f.T. - Ingenieurbüro für Tragwerksplanung) der geplanten Feuerwache, auf dessen Grundlage das vorab erstellte Konzept erstellt wurde (vgl. Abbildung 4). Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten werden bei der Planung berücksichtigt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 entspricht dem Maß der baulichen Nutzung der unmittelbar nördlich angrenzende Bebauungsstruktur. Die Grundflächenzahl beinhaltet die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der zulässigen Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen von 80 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können die für die Feuerwehr besonders wichtigen Flächen für Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Aufstell- und Übungsfläche im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs zugelassen werden. Diese gesonderte Festsetzung weicht von der üblichen Regelung, die GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze um 90 % überschreiten zu dürfen, ab. Die Erforderlichkeit dieser abweichenden Regelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist durch die notwendige sichere verkehrliche Erschließung der Feuerwache sowie deren betrieblichen Anforderungen an Aufstell- und Rangierflächen begründet.

Die festgesetzte GFZ von 0,4 berücksichtigt die Erweiterung der Feuerwehr um ein Obergeschoss auf einem Teil der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Grundlage für die Dimension eines Obergeschosses bietet die Entwurfsvariante 2 der Feuerwache, die dem Bebauungsplanverfahren vorausgegangen ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 BauNVO). Durch die gewählte Größe des Baufensters kann im Bedarfsfall ein weiteres Bauelement für einen zusätzlichen Einstellplatz angebaut werden. Somit werden eine nachhaltige Nutzbarkeit und Flexibilität für zukünftige Anforderungen der Feuerwehr gewährleistet. Das Baufenster wurde im Plangebiet so angeordnet, dass zwischen dem Baufenster und der westlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein Abstand von mind. 21 m für Rangier- und Übungsflächen zur Verfügung steht.

### **5.3. Gebäudehöhe und Geländehöhe**

Die zulässige Gesamthöhe der Anlagen wird auf Werte über Normal-Null (ü. NHN) festgesetzt, um eine klar definierte Höhenabgrenzung zu erzielen. Die festgesetzte Gebäudehöhe (max. 80,3 m ü. NHN) orientiert sich an den betriebsbedingten Anforderungen einer Feuerwehr. Bezogen auf das neue Gelände der überbaubaren Grundstücksfläche (72,3 m ü. NHN) entspricht die Gebäudehöhe max. 8 m. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Feuerwehr sowohl gemäß ihren Anforderungen fachgerecht geplant werden kann als auch dass es Möglichkeiten zu einer teilweisen Aufstockung gibt.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung insbesondere für Photovoltaikanlagen oder andere untergeordnete technische Bauteile wie Be- und Entlüftungsanlagen zugelassen werden. Betriebsbedingt zwingende Höhenanforderungen können damit im Einzelfall berücksichtigt werden, um innerbetrieblich notwendige Abläufe zu gewährleisten bzw. nicht zu gefährden.

### **5.4. Stellplätze und Nebenanlagen**

Die besonderen Anforderungen des Betriebs der Feuerwache für Stellplätze werden in den Festsetzungen berücksichtigt. Im östlichen Bereich werden Flächen für mind. 24 Pkw Stellplätze vorgesehen. Fünf weitere Stellplätze sind westlich des Gebäudes für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Die Zufahrten zu den Stellplätzen nehmen aufgrund der besonderen Anforderungen von Löschfahrzeugen einen erheblichen Platzbedarf in Anspruch. Aufgrund der Verkehrssicherheit im Bereich der Zufahrt auf die Landesstraße müssen Löschfahrzeuge die Möglichkeit haben, auf dem Grundstück wenden zu können.

### **5.5. Verkehrsflächen**

Die Erschließung der geplanten Feuerwache erfolgt über zwei Zufahrten im Norden (Straße „An der Plantage“) und im Westen (Landesstraße „Bernauer Straße“). Hierfür ist die Errichtung von zwei neuen Zufahrten erforderlich. Die westliche Zufahrt wird ausschließlich für Einsatzfahrzeuge genutzt, die nördliche Zufahrt den Einsatzkräften für das Abstellen von Pkw vorbehalten. Bei der westlichen Zufahrt wird der separate Radweg durch Einsatzfahrzeuge gekreuzt. Das Kollisionsrisiko von Einsatzfahrzeugen mit Radfahrenden ist durch die gute Einsehbarkeit



vom Fahrradweg zur Feuerwache als gering zu bewerten. Im Fall des eiligen Ausfahrens vom Grundstück der Feuerwache in die Bernauer Straße besteht also ein geringes Kollisionsrisiko. Eine eingeschränkte Sicht ist zwischen Fahrradweg und Bernauer Straße aufgrund der bestehenden Baumreihe gegeben. Die eingeschränkte Sichtbeziehung ist daher nur für den Fall des Einfahrens eines Einsatzwagens auf das Grundstück der Feuerwache zu erwarten. Für beide Konfliktfälle, deren Risiko als gering eingestuft wird, sind in den Hinweisen des Bebauungsplans verkehrssichernde Maßnahmen aufgeführt.

Im Norden und im Westen werden öffentliche Verkehrsflächen für die beiden Zufahrten festgesetzt. Es handelt sich bei den festgesetzten Verkehrsflächen hauptsächlich um Flächen mit bestehendem Straßenbegleitgrün. Die jeweiligen Flurstücke (1779, 1747) befinden sich im Eigentum der Stadt Bernau. Entlang der Straße „An der Plantage“ (Flurstück 1779) sind für den als Verkehrsfläche festgesetzten Bereich „Gehweg/Grünfläche/Pkw-Stellplätze“ als Teil der öffentlichen Straßenfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Asternweg“ festgesetzt. Der Teil der Einfahrt auf dem Flurstück 1779 wird bis zum Bordstein, welcher die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Am Asternweg“ bildet, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich entlang der Bernauer Straße im Westen (Flurstück 1747) wird der Anteil der Einfahrt bis zur Flurstücksgrenze als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der darüber verlaufende Fahrradweg wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

## **5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Innerhalb des Geltungsbereichs wird ein grüner Rahmen durch Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Buchstaben BauGB) geplant. Die Maßnahmen dienen der Sicherstellung bestehender Gehölze und zur Herstellung eines neuen südlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Ladeburg. Innerhalb dieser Flächen ist die Umsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser möglich, um dem Erfordernis der ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung Rechnung zu tragen.

Die Maßnahmen sollen größtenteils als Ausgleichsmaßnahmen für den durch das Vorhaben erwirkten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB dienen. Der Eingriff wurde im Rahmen des Umweltberichts durch die Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands und denen der Planung ermittelt. Im Ist-Zustand besteht das Plangebiet zum Großteil aus intensiv genutztem Acker, der nur in geringem Umfang Wildkräuter aufweist. Im Westen verläuft die Bernauer Straße als versiegelte Fläche mit einer etwa 8 m breiten Straßenböschung, einer Baumreihe sowie einem Fahrradweg. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein straßenbegleitender Grünstreifen mit überwiegend heimischen Gehölzen wie Linde oder Feldahorn.

Im Plan-Zustand werden die Bereiche an der Bernauer Straße im Westen und an der Straße „An der Plantage“ im Norden weitestgehend erhalten. Für die zwei Einfahrten werden die jeweiligen Bereiche von Bäumen und Sträuchern befreit und versiegelt werden. Diesen Eingriff gilt es auszugleichen. Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine Versiegelung aufgrund des zu errichtenden Gebäudes sowie der Verkehrs- und Übungsflächen geplant. Diese Fläche wird eingerahmt von Gehölzen und Versickerungsflächen und wird als „Hecke, Gebüsche, Feldgehölze“ bilanziert.

Bei Umsetzung der Planung ergibt sich anhand der Biotoppunkte sowie ergänzenden Ersatzzahlungen in den Flächenpool des LK Barnim eine ausgeglichene Bilanz. Eine vollständige Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist im Rahmen der Umweltprüfung im Umweltbericht erfolgt.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung des neuen Standorts für die Feuerwache. Die umweltrechtlichen Auswirkungen der Planung werden in einem gesonderten Umweltbericht erhoben. Im Umweltbericht werden, differenziert nach Bestandsfassung, Konfliktanalyse und Maßnahmenvorschläge, folgende Schutzgüter betrachtet: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen/Biotop, Mensch, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens wurden in den Umweltbericht integriert. Die Auswirkungen der Planung werden folgend erläutert und der Umgang mit den Auswirkungen im Bebauungsplan begründet.

### **6.1. Verkehr**

Der zusätzliche Verkehr, der durch das Vorhaben erwartbar ist, beschränkt sich auf die Pkw Fahrten der Einsatzkräfte sowie auf die Einsatzfahrten der Einsatzfahrzeuge. Die vergleichsweise hohe Anzahl der Parkplätze ist für den Einsatzfall dimensioniert.

Die erforderliche Querung des Radweges entlang der Bernauer Straße durch Einsatzfahrzeuge macht eine Kennzeichnung der Ausfahrt erforderlich, um das Kollisionsrisiko von Radfahrenden mit Einsatzfahrzeug zu vermeiden. Der Bau von Entschleunigungsbarrieren für Radfahrende wird nicht empfohlen. Hinweisschilder werden nicht planungsrechtlich festgesetzt sondern in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.2. Immissionsschutz**

Im Umfeld der geplanten Feuerwehr befinden sich hauptsächlich Wohngebäude sowie ein das Wohnen nicht störender Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die Nutzung des Plangebiets als Feuerwehrstandort sind verschiedene Lärmimmissionen zu erwarten, wie zum Beispiel Fahrzeugbewegungen und Parkplatzverkehr. Insbesondere der Einsatz des Martinshorns während des Notfalleinsätze kann auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung einwirken. Die zu erwartende Anzahl der Einsätze (mit und ohne Martinshorn) liegt bei durchschnittlich 100 Einsätzen im Jahr.

Der Einsatz des Martinshorns gehört zum typischen Betrieb einer Feuerwache und damit ein Sonderfall gem. TA Lärm Nr. 3.2.2. Da das Martinshorn erst mit Eintritt der Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenverkehr eingeschaltet wird, können immissionsrechtlichen Konfliktfällen mit der nördlich angrenzenden Nachbarschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Folgende Maßnahmen der Minderung der Geräuschauswirkungen auf die Nachbarschaft werden in der Planung berücksichtigt und entsprechend planerisch festgesetzt:

- die Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsberichts und damit in größtmöglicher Entfernung zu den schutzwürdigen Wohnhäusern

- die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung entlang der Straße „An der Plantage“ eine abschirmende Wirkung zur schutzwürdigen Nutzung bekommt.

### **6.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz**

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Teile der Fläche sind jedoch als Brut- und Nahrungshabitat geeignet. Zur Benennung der vorherrschenden Biotope erfolgte die Kartierung auch über den Geltungsbereich hinaus. Auf Grundlage der Biotopkartierung sind keine geschützten Pflanzen durch den geplanten Eingriff betroffen. Das Vorkommen der Grasnelke wurde außerhalb des Geltungsbereichs erkannt und wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Die Ausprägung der geeigneten Gehölzstrukturen für Fledermaushabitate ist schwach bzw. liegt für Fledermäuse eher ungünstig. Eine geringe Habitateignung für Fledermäuse wurde für zwei Bäume in der Baumreihe an der „Bernauer Straße“ aufgrund eines Stammriss und schwach abstehender Borke erkannt. Beide Bäume sind nicht durch den geplanten Eingriff betroffen.

Auf der unmittelbaren Eingriffsfläche (Acker) wurden keine Brutvogelreviere von Bodenbrütern oder bodennahen Freibrütern ermittelt. Bruten im unmittelbaren Bereich der Eingriffsfläche können aufgrund der stark frequentierten Nutzung aus der nahen Wohnnutzung nahezu ausgeschlossen werden. In dem für die Einfahrt an der Straße „An der Plantage“ geplanten Bereich wurde ein Brutverdacht der freibrütenden Vogelarten Elster und Ringeltaube festgestellt, diese sind bei Auswahl ihrer Brutplätze vergleichsweise flexibel und bauen in der Regel jedes Jahr ein neues Nest. Eine unmittelbare Beeinträchtigung brütender Vögel lässt sich durch eine Fällung außerhalb der Brutzeit vermeiden. Es sind daher keine expliziten Artenschutzmaßnahmen vorgesehen.

Ein Ausgleich des Eingriffs in die bestehenden Bäume ergibt sich durch die vorgesehenen Gehölzpflanzungen auf der Eingriffsfläche, die im Anschluss als Brutplatz für störungstolerante Freibrüter zur Verfügung stehen. Die Grünflächen sind durch Gehölzpflanzungen (heimische und angepasste Arten) und die Förderung von Struktureichtum (z.B. Anlage eines Steinhauens, Staudenbeets o.ä.) möglichst vielfältig zu gestalten.

Die Planung wurde unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit so ausgerichtet, dass ein Minimum an Bestandsbäumen im Bereich der Einfahrten entnommen werden muss. Die Planung macht die Entnahme eines Spitzahorns mit der Nummer 1838014 und einer Linde mit der Nummer 1811009 erforderlich. Trotz einer kleinen Ausfallstelle am Stammfuß des Spitzahorns mit der Nummer 1838014 besteht dort gemäß Artenschutzgutachten keine Habitateignung für Fledermäuse. Die Ersatzpflanzungen werden mit Baumfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der Pkw Stellplätze gesichert.

### **6.4. Schutzgut Boden**

Im Gebiet sind hauptsächlich Braunerden aus feinkörnigem und schluffigem Substrat verbreitet, das heißt die Substrate und Böden dichten gut ab. Viele Schadstoffe werden bereits oberflächennah gebunden. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden ist sehr gering. Durch Bindigkeit der Böden ist eine geringe Erosionsgefährdung (z.B. während Erdarbeiten) zu erwarten.

Der Eingriff durch das Vorhaben erfolgt durch ca. 3.409 m<sup>2</sup> Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden kann teilweise innerhalb des Geltungsbereiches durch Baum- und Strauchpflanzungen und Verbesserung der Bodenfunktion ausgeglichen werden. Genaue Angaben hierzu werden im Umweltbericht (Anlage 4) aufgelistet.

## **6.5. Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich. Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiete Ladeburger Graben (GUV 2024; EZG-Kennzahl: 58294112). Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe, daher besteht kein Risiko für schnellen Abfluss von Schadstoffen in Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet, es besteht keine Gefährdung von Gebäuden durch Überschwemmung bzw. Hochwasser.

Aufgrund der Nutzungsänderung endet die Dauerbelastung des Bodens durch chemische Düngung, Herbizid- und Pestiziteinsatz der traditionellen Landwirtschaft. Das Niederschlagswasser wird vollständig auf dem Grundstück versickert. Die Versickerungsfähigkeit des natürlichen Bodens ist aufgrund der Lehmanteile begrenzt. Die Dachflächen sollen daher über Rigolen versickert werden. Die befestigten befahrbaren Flächen sollen über Rigolen entwässert werden, die im südlichen Grünstreifen angeordnet sind. Über die belebte Bodenzone der Mulde können leichte Verunreinigungen gereinigt werden. Hierfür können die Flächen für die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) genutzt werden, in denen gemäß textlicher Festsetzung die Errichtung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig sind.

Durch den Entzug von Versickerungsfläche kann es längeren Wasserstaus und -lachenbildung kommen. Bei Starkregenereignissen können daher Stauwassersituation entstehen. Diese können durch die Herstellung von Versickerungsmulden aufgefangen werden.

Grundwasser:

Der Geltungsbereich liegt im unterirdischen Haupteinzugsgebiet Oder und im Teileinzugsgebiet HOW von Ruhlsdorf bis Oderberg. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie gehört der Grundwasserkörper zum Bereich „Untere Spree 1“ mit „gutem mengenmäßigen und gutem chemischen Zustand“. Es besteht kein Risiko der Verschlechterung. Der Grundwasserflurabstand beträgt 7,5 m u. GOK. Aufgrund langer Sickerstrecken ist das Risiko einer Grundwassergefährdung gering und der Boden kann Schadstoffe aufnehmen, zurückhalten und filtern.

## **7. Verfahren**

Die 7. Stadtverordnetenversammlung von Bernau hat am 23.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ sowie die Einleitung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feuerwache Ladeburg", Bernau bei Berlin und OT Ladeburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Zuvor wurden in einem Erörterungstermin am 10.10.2023 mit relevanten Ämtern und Behörden des Kreises relevante Fachbelange und Auswirkungen der Planung zusammengetragen, die in den Vorentwurf des Bebauungsplans einfließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.04.2025 bis 14.05.2025 die Gelegenheit zur Einreichung von Stellungnahmen gegeben. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der Planung abgearbeitet und nach Abstimmung mit den zuständigen Stellen in die Planung aufgenommen. Weiterhin wurde ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.04.2025 bis 09.05.2025 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. In dieser Zeit erreichten den Plangeber keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit.

Mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 soll der Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden ein weiteres Mal gem. § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt werden, um die Berücksichtigung ihrer Einwände während der frühzeitigen Beteiligung zu prüfen und ggf. neue Betroffenheiten zu identifizieren.

Gemäß §§ 2 bis 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB wird im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau durchgeführt.

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

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

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

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

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

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S.721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S.880)

## Quellen

HNE - Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (2020) Strategie zur ökosystem-basierten Anpassung an den Klimawandel in Bernau bei Berlin; Bearbeiter: Geyer, J.; Michaelen, M.; Antonia Diel, A.; Hoffmann, M.; Ibisch, P.; Eberswalde

SVU Dresden (2023) Mobilitätskonzept Bernau bei Berlin 2030+; Herausgeber: Stadt Bernau bei Berlin; Bearbeiter: Dipl.-Ing. Tobias Schönefeld, T.; Hermann, A.; Dresden

Slapa & die raumplaner GmbH (2025) Ortsteilentwicklungskonzept Ladeburg 2040+ (Entwurfsfassung); Herausgeber: Stadt Bernau bei Berlin; Bearbeiter: Slapa, S.; Stock, U.; Grund, J.; Wenig, H-Y; Lang, L.; Berlin

## **Anhang**

Anhang 1: Planungskonzept

Anhang 2: Umweltbericht

Anhang 3: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag