

Vorentwurf

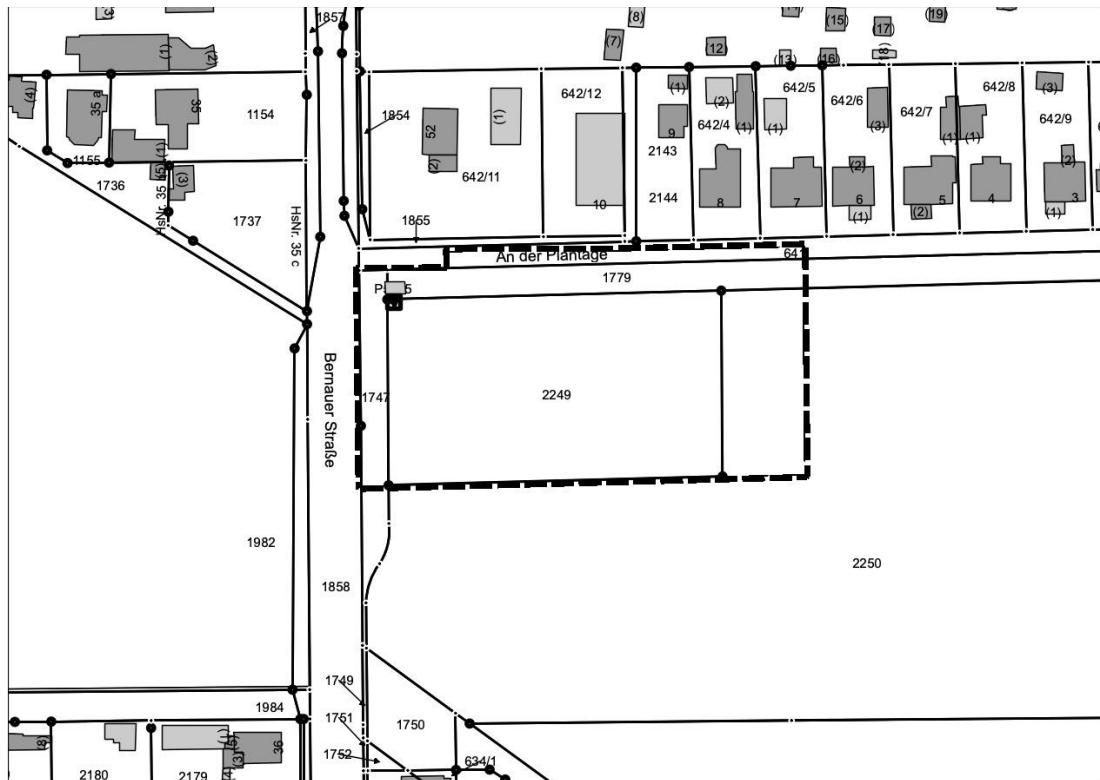


Abbildung 1: Änderungsbereich „Feuerwache Ladeburg“

Ansprechpartner und Gutachter

Stadt Bernau

Stadtverwaltung Bernau
Stadtplanungsamt
Herr Filter
Frau Hoberitz

Bürgermeisterstraße 25
16321 Bernau bei Berlin
stadtplanung@bernau-bei-berlin.de

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

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

Stand 21.11.2025

Inhalt

1.	Einleitung.....	4
1.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung	4
1.2.	Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs.....	4
1.3.	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1.	Regional- und naturräumliche Einordnung	5
2.2.	Natur, Landschaft und Umwelt	5
2.3.	Eigentumsverhältnisse	6
3.	Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation	6
3.1.	Gegenwärtiges Planungsrecht	6
3.2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	6
3.3.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
3.4.	Konzepte der Stadt Bernau	8
4.	Planungskonzept	9
4.1.	Einbindung in den Landschaftsraum	9
5.	Planinhalt.....	9
6.	Auswirkungen der Planung / Umweltbericht.....	9
7.	Verfahren.....	11
	Rechtsgrundlagen	12
	Quellen.....	13
	Anhang.....	14

1. Einleitung

Mit dem Einleitungsbeschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes einer Feuerwache im Ortsteil Ladeburg mit gesicherter Erschließung und Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB).

1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderung

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. Eine Erweiterung auf dem derzeitigen Standort ist nach eingängiger Prüfung nicht möglich, da potenzielle Erweiterungsflächen mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen belegt und planungsrechtlich gesichert sind.

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 in 2024.

Mit der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan soll die Sicherung des Standortes planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.2. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich gehört zur Gemarkung Ladeburg, Flur 004. Der Änderungsbereich umfasst neben dem Flurstück 2249 Teile der Flurstücke 1779 und 1747.

Im Norden wird der Änderungsbereich von der Straße An der Plantage, Flurstück 641 begrenzt. Im Osten und Süden wird der Änderungsbereich vom Flurstück 2250 begrenzt. Im Westen wird der Änderungsbereich von der Landesstraße Bernauer Straße, Flurstück 1858, begrenzt.

Zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses war das Flurstück 1778 noch nicht geteilt. Zudem sind im Einleitungsbeschluss noch nicht die Teile der Flurstücke 1779 und 1747 genannt.

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. Regional- und naturräumliche Einordnung

Die Fläche ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand des bestehenden Siedlungskörpers und liegt damit, aus dem Ortskern kommend, am Eingang des Ortsteils Ladeburg. Die Fläche 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 von Feuerwehreinsätzen 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 grünen 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. Natur, Landschaft und Umwelt

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und werden in einem gesonderten Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück wurde über einen Grundstückstausch Anfang 2024 von der Stadt Bernau von den Berliner Stadtgütern erworben. Die Grundstücksabgrenzung des Flurstücks 2249 wurde neu zugeordnet.

3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation

3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2020) stellt auf der Fläche ein Sondergebiet mit dem Nutzungszweck Nahversorgung sowie zu einem geringfügigen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar. Es besteht kein verbindliches Planungsrecht in Form von Bebauungsplänen. Daher ist die Fläche als planerischer Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 3 Wohngebiet Am Aternweg“ setzt nördlich des Änderungsbereichs 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.

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 sowie zu einem geringfügigen Teil als Fläche für die Landwirtschaft 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 Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr.

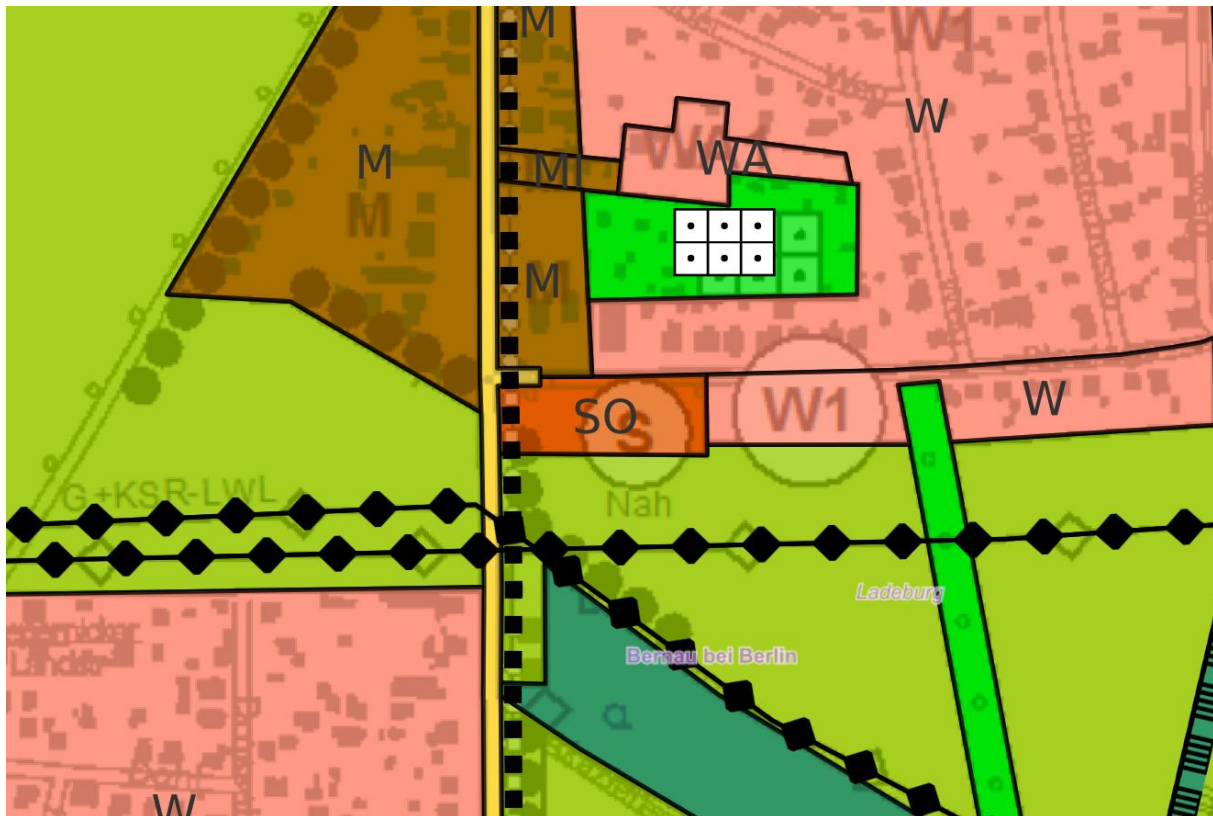


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Planfassung Januar 2020)

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 Änderungsbereich:

- im Norden geplante Baufläche;
- im Süden 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
- und mittig die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung dargestellt zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs Ladeburg vom südlichen angrenzenden Freiraum

dargestellt.

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

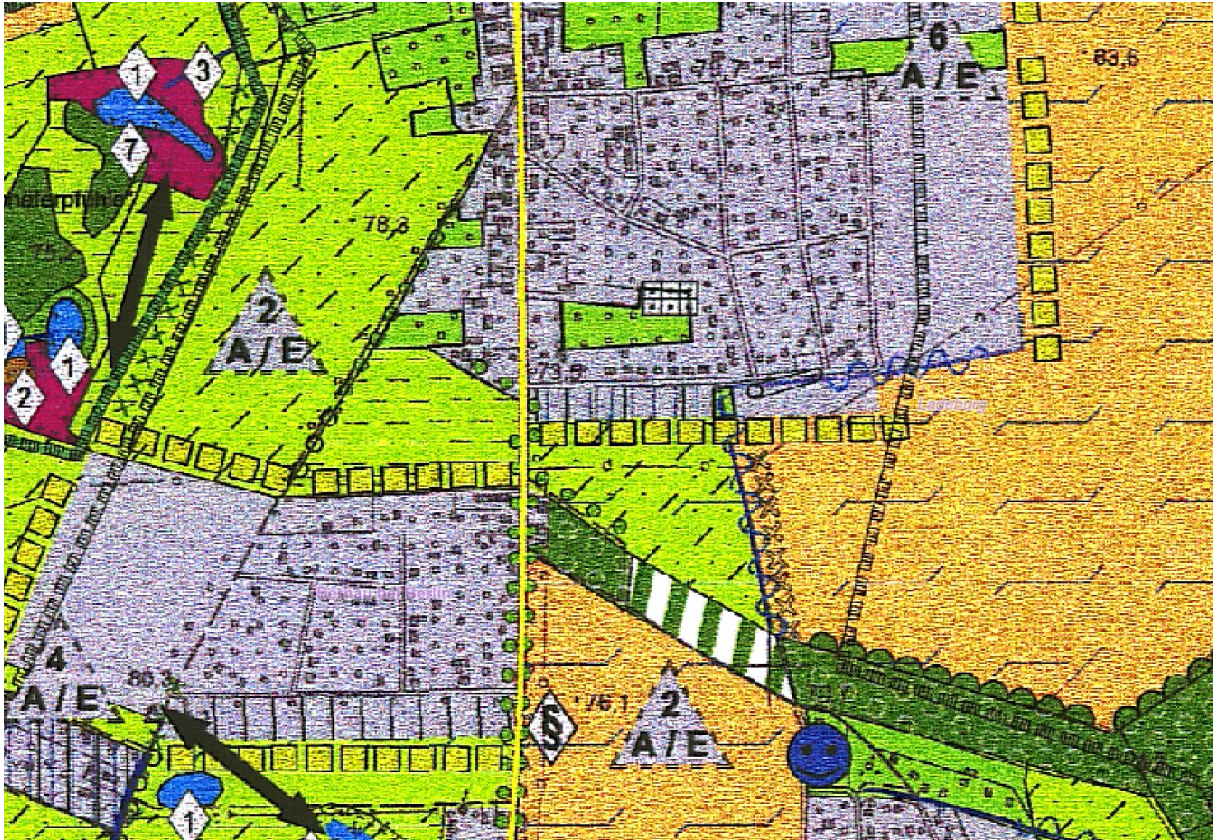


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept der Stadt Bernau bei Berlin

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.

In der kommunalen Klimaanpassungsstrategie („Strategie zur ökosystembasierten Anpassung an den Klimawandel in Bernau bei Berlin. Anpassung an den Klimawandel in Bernau mittels ökosystembasierter und partizipativer räumlicher Planung“) wird der Flächennutzungsplan als wichtiges Instrument zur Darstellung einer Zukunftsvision der Stadt benannt. Demnach soll der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan behördenverbindlich die Bodennutzung im Sinne der Gemeinde für etwa 15 Jahre vorgeben und als Instrument der Daseinsvorsorge fungieren. Dieses durch das Baugesetzbuch vorgegebene Ziel kann nur erreicht

werden, wenn die Gemeinde das Planungsinstrument als solches nutzt und regelmäßig fort-schreibt. Sollte jedoch eine Zukunftsvision in der Planung mitschwingen, kann sie sehr leicht durch einzelne Bebauungspläne verändert werden, so wie der Plan selbst. Zukunftsszenarien werden nur im Hinblick auf die Entwicklung der Bevölkerung betrachtet, nicht aber in Bezug auf Klimawandel oder die Veränderung der Ökosysteme. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren vollzogen, daher werden parallel klimarelevante Maßnahmen auf der Bebauungsplanebene geregelt.

4. Planungskonzept

Die Konzipierung der räumlichen Gliederung des künftigen Standortes für die Feuerwache wird in einem getrennten Bebauungsplanverfahren im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

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 vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben. In östlicher und südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an offenen Feldfluren und landwirtschaftlich genutzter Flächen an. Westlich wird das Plangebiet von der Landesstraße 31 / Bernauer Straße mit einem straßenbegleitenden Radweg abgegrenzt. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs, südlich entlang der Straße „An der Plantage“ befindet sich ein ca. 4 m breiter Gehölzstreifen mit einer Baumallee. Durch die Planung wird dieser bestehende Siedlungsrand aufgehoben und weiter nach Süden verlagert. Dies erfordert ein Gestaltungskonzept für das Schutzgut Landschaft, welches durch die Planung berührt wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird ein neuer Siedlungsrand südlich und östlich des Plangebiets durch Festsetzungen auf Ebene Bebauungsplan sichergestellt.

5. Planinhalt

Die angestrebte Darstellung ist eine Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 a BauGB mit der Zweckbestimmung Feuerwehr zur Sicherung der „Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs“.

6. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Sicherung des neuen Standorts für die Feuerwache planungsrechtlich vorbereiten. Für den im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung erfolgt, deren Prüfungsumfang dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht. Es gilt daher § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, wonach bei Bauleitplanverfahren, die gleichzeitig durchgeführt werden, die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll, um Mehrfachprüfungen zu vermeiden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes in Ladeburg erfolgt durch die Änderung

der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel in eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr. Ein Eingriff wird somit nicht erst durch die Planung vorbereitet, sondern wäre bereits vor der Änderung in gleichem Maße möglich gewesen. Eine Ausgleichspflicht erwirkt die Änderung des Flächennutzungsplans demnach gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 nicht.

Nur ein kleiner Teil am südlichen Rand des Änderungsbereiches soll von der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf geändert werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten Bodenschutzklausel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden geboten. Danach bedarf die Notwendigkeit der Umwandlung bzw. Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für bauliche Nutzungen einer besonderen Begründung. Die Einbeziehung der als Landwirtschaftsfläche dargestellten Fläche ist zur Sicherung einer bedarfsgerechten Daseinsvorsorge des Ortsteils Ladeburg sowie des nördlichen Teils der Stadt Bernau bei Berlin erforderlich.

Das Sondergebiet hat aktuell eine Fläche von ca. 4416,70 m². Die neue Gemeinbedarfsfläche ersetzt das Sondergebiet und wird in Richtung Süden um ca. 2337,25 m² auf insgesamt ca. 6753,95 m² erweitert. Diese Erweiterungsfläche ist derzeit als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Wie in Kap. 1.3. dargestellt, ging der Planung eine strategische Flächensuche voraus. Voraussetzung bei der Flächensuche war, dass es sich um eine Fläche im Eigentum der Stadt Bernau bei Berlin von ausreichender Größe (mind. 0,5 ha). Zwei Standorte wurden in die engere Wahl genommen. Aus Sicht des Bodenschutzes ist die hier ausgewählte den Vorteil, dass der Großteil bereits als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist und damit als Bauerwartungsland bezeichnet werden kann. Die bauliche Nutzung dieser Fläche ist also schon vor dem Zeitpunkt der jetzigen Planung vorbereitet worden. Die zusätzliche als Landwirtschaftsfläche dargestellte Fläche beträgt ca. 50 % der bisherigen Fläche. In der Annahme, dass am Alternativstandort die gesamte Fläche als Baufläche neu ausgewiesen werden müsste, konnte am Vorzugsstandort zwei Drittel der erforderlichen Neuausweisung der Fläche eingespart werden.

Wie in Kap. 3.4. dargestellt, wird für Bernau und den Ortsteil Ladeburg ein hohes Bevölkerungswachstum erwartet. Das Ortsteilentwicklungskonzept sieht vor, dass die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht mitwächst. Hierzu zählen auch die Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Der Brandschutz ist ein essenzieller Bestandteil der Daseinsvorsorge. Die Feuerwache hat spezifische Anforderungen an einen reibungslosen Betriebsablauf. Dieser umfasst einen gemäß den Richtlinien ausgestatteten Sozialtrakt mit Besprechungsräumen, Sanitärräumen, Geräteräumen, etc. einschließlich deren barrierefreie Ausführung, Einstellhallen, Aufstellflächen und Rangiermöglichkeiten für Rettungsfahrzeuge sowie Pkw Stellplätze für Mitglieder der Feuerwehr. Diese Flächenbedarfe werden ergänzt durch Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, um die Einbettung in den Siedlungs- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Die Flächendimensionierung wurde so gewählt, dass der Feuerwehr langfristige Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden kann. Aus diesen Anforderungen leitet sich die anteilige Erweiterung des Änderungsbereiches um ca. 0,2 ha ab.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Feuerwache Ladeburg erhobenen Auswirkungen wurden differenziert nach Bestanderfassung, Konfliktanalyse und Maßnahmevorschläge in folgenden Schutzgutgruppen betrachtet: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen/Biotop, Mensch, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Teil des Abwägungsmaterials und damit Teil der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

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 die Planung 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 erreichte 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 die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau im „Parallelverfahren“ mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ 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

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: Planzeichnung