



Bernau bei Berlin

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin

Änderungsbereich: „Rettungswache
und Gewerbestandort Wandlitzer
Chaussee“

Entwurf August 2026

Stadt Bernau bei Berlin
Bürgermeisterstraße 25
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 365 – 192
Fax: (0 33 38) 365 – 100

Stadtplanungsamt:
Leitung: Christian Filter
Projektkoordination: Bernadette Hoberitz

Auftragnehmer:

Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Naumannpark Haus 34.1
Wilhelm-Kabus-Str. 74
10829 Berlin



in Zusammenarbeit mit

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH
Gustav-Meyer-Allee 25
13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0



INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG	3
1. ALLGEMEINE PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN	3
1.1 Anlass und Erfordernis der 26. Änderung des Flächennutzungsplans	3
1.2 Übergeordnete Planung	4
1.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)	4
1.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR).....	5
1.2.3 Die Stadt Bernau stellt einen bedeutenden Siedlungs-, Arbeits- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin dar. Regionalplanung	5
2. STANDORTSUCHE UND ALTERNATIVENPRÜFUNG	6
3. ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH „RETTUNGSWACHE UND GEWERBESTANDORT WANDLITZER CHAUSSEE“	7
3.1 Flächennutzungsplan	7
3.2 Bisherige Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich.....	7
4. WESENTLICHER PLANINHALT	8
4.1 Art der Nutzung.....	8
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	9
5.1 Wesentliche Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen	9
5.2 Auswirkungen auf die Umwelt	10
6. VERFAHREN	11
6.1 Einleitungsbeschluss	11
6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden	11
6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	11
6.4 Anpassung der Planung	11
6.5 Auslegungsbeschluss	12
6.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	12
6.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	12
7. RECHTSGRUNDLAGEN	13

B	UMWELTBERICHT	10
1.	EINLEITUNG.....	10
2.	KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DER ÄNDERUNG	10
3.	FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN	11
4.	BESTANDSAUFNAHME UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
4.1	Schutzgut Boden und Fläche	20
4.2	Schutzgut Oberflächenwasser / Grundwasser	21
4.3	Schutzgut Klima / Luft.....	21
4.4	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	22
4.5	Schutzgut Biotope / Vegetation	23
4.6	Schutzgut Fauna / Lebensräume	24
4.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	24
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	25
4.9	Wechselwirkungen.....	25
5.	PLANUNGSAalternativen und KUMULIERUNGSwirkungen .	26
5.1	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung.....	26
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	26
5.3	Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben und Planungen	26
6.	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	27
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	28
7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	28
7.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	29
8.	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS.....	30
9.	QUELLENANGABEN	33

A BEGRÜNDUNG

Gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Anlass und Erfordernis der 26. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) „Rettungswache und Wasserstofftankstelle“ und die Einleitung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden durch die 7. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin in ihrer 30. Sitzung am 27.10.2022 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ ist erforderlich, um die Errichtung eines neuen Hauptstandortes für den Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH sowie eine Wasserstofftankstelle und Elektroladetankstelle planungsrechtlich zu sichern.

Der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH ist mit der Durchführung des Rettungsdienstes und des qualifizierten Krankentransports im Landkreis Barnim beauftragt. Die steigende Entwicklung der Einsatzzahlen resultierte bereits in den vergangenen Jahrzehnten in einer stetigen Erhöhung des benötigten Personals und der Rettungsmittel, sodass die Flächen des aktuellen Standortes inzwischen ausgereizt wurden. Zudem haben die pandemische Lage und die aktuelle Situation in der Ukraine in den letzten Jahren gezeigt, dass die Weiterentwicklung eines Zivil- und Katastrophenschutzes eine wichtige Voraussetzung für die Sicherheit und Versorgung eines Landkreises darstellt. Die Rettungswache soll, gemäß dem existierenden Konzept für die Errichtung von Rettungswachen im Landkreis Barnim, so autark errichtet werden, dass diese in Großschadenslagen oder bei langanhaltenden Stromausfällen als eine Anlaufstelle (sogenannte „Leuchttürme“) für die Bevölkerung dienen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Anpassung der Planungsziele vorgenommen. Die Errichtung einer Wasserstofftankstelle wird dementsprechend nicht weiterverfolgt. Die Schaffung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet, die verkehrsorientierte und infrastrukturelle Nutzungen einschließlich alternativer Antriebsinfrastruktur ermöglicht, wird als neues Planungsziel im Verfahren festgelegt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung eines vielseitig nutzbaren gewerblichen Standorts. Aufgrund seiner Lage in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord an der A 11 – einer bedeutenden Transitroute von Nordeuropa zur Adria – eignet sich der Teilbereich insbesondere für verkehrsorientierte Gewerbenutzungen. Hierzu zählen nach § 8 BauNVO auch Tankstellen sowie Anlagen zur alternativen Kraftstoffversorgung, einschließlich

Wasserstofftankstellen und Elektroladeinfrastruktur. Derartige Nutzungen sind zulässig und wären mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar.

Eine Wasserstofftankstelle an diesem Standort könnte darüber hinaus einen Beitrag zur Wasserstoffstrategie des Landes Brandenburg sowie zur Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim leisten und die Verkehrswende im Raum Bernau unterstützen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Vorhaben ergibt sich unmittelbar aus den getroffenen Festsetzungen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Rettungswache und eines Gewerbestandorts im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zu schaffen, wird im Parallelverfahren der gültige FNP der Stadt Bernau bei Berlin von 2020 geändert. Der 26. Änderungsbereich des gültigen FNP entspricht – unter Berücksichtigung der auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gebotenen Generalisierung – im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“. Der FNP stellt die Flächen im Änderungsbereich derzeit als Fläche für Wald dar.

Da die Änderung des FNP die Inanspruchnahme von Flächen für Wald berührt, wird auch der Landschaftsplan der Stadt Bernau bei Berlin geändert. Dieser stellt die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Änderung des Landschaftsplanes wird in einem gesonderten Verfahren geführt. Die wesentlichen landschaftsplanerischen Aussagen werden als Darstellungen der örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den FNP eingearbeitet.

1.2 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie den Regionalplänen formuliert.

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I S. 235) nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Gemäß den Grundsätzen aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt sowie Freirauminanspruchnahme vermieden werden.

Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde im Rahmen der frühzeitigen Träger- und Behördenbeteiligung abgefragt.

1.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP HR)

In der Festlegungskarte des LEP HR liegt der Änderungsbereich des FNP im Strukturraum Berliner Umland, im Mittelzentrum Bernau bei Berlin (Z 3.6) sowie im Gestaltungsraum Siedlung (Z 5.6) und wird als Teil der Achsengemeinde der Achse C zugeordnet.

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) sind für die vorliegende Planung besonders relevant:

§1 G2: Die Hauptstadtregion soll im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele räumlich polyzentral entwickelt werden. Vorhandene Stärken sollen vorrangig genutzt und ausgebaut werden.

Z 3.6.3: Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.

Z 3.6.4: In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.

§1 G5: Die zentrale Lage in Europa soll durch leistungsfähige Einbindungen in die internationalen Verkehrskorridore und transeuropäischen Netze sowohl in Nord/Süd- als auch in Ost/West-Richtung besser genutzt werden.

§7 G 1: Zur überregionalen Einbindung der Hauptstadtregion und zur Erreichbarkeit Berlins und der übrigen Zentralen Orte sollen ein leistungsfähiges, hierarchisch strukturiertes Netz von Verkehrswegen sowie entsprechende Mobilitätsangebote für Bevölkerung und Wirtschaft unter vorrangiger Nutzung vorhandener Infrastrukturen gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Die Luftverkehrsanbindung der Hauptstadtregion soll weiterentwickelt werden.

§7 G 3: Eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung soll durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden.

1.2.3 Die Stadt Bernau stellt einen bedeutenden Siedlungs-, Arbeits- und Funktionsschwerpunkt im unmittelbaren Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin dar. Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen. Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim umfasst zeichnerische und textliche Festlegungen zu Gewerbestandorten, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr

und Mobilität, Freiraumverbund, Klima und erneuerbare Energien sowie regionale Kooperation.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt gemäß Regionalplan im „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ VB 06 (Grundsatz 1.1). In den als Vorbehaltsgebiet Regional bedeutsames Gewerbegebiet (VB Gewerbe) ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Entsprechend der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim vom 05.11.2024 stehen die regionalplanerischen Belange dem Vorhaben nicht entgegen.

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in Ihrer 35. Sitzung am 8. Oktober 2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen.

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ dient der regionalplanerischen Steuerung zentraler Orte und Schaffung von Planungssicherheit für die Gemeinden, wofür hinsichtlich des Siedlungswachstums und Nachfrage nach Wohnbauland eine besondere Dringlichkeit besteht.

Die Stadt Bernau bei Berlin gehört zum Berliner Umland und wird als Mittelzentrum (L) nach dem Z 3.6 des LEP HR nachrichtlich übernommen.

2. Standortsuche und Alternativenprüfung

Die Planänderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau dient der Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an den aktuellen Stand der gemeindlichen Entwicklungsabsichten zur Errichtung einer Rettungswache und eines Gewerbestandes.

Seitens der Stadt Bernau und der Vorhabenträger erfolgte eine Alternativenprüfung und Standortabwägung (Stand 02/2025). Im Rahmen dieser Prüfung wurde ein potenzieller Suchbereich, der in Nord-Ost-Süd-West unterteilt wurde, im Stadtgebiet definiert. Innerhalb dieses Suchbereichs wurden Standorte untersucht, die zugleich den Anforderungen einer Rettungswache gerecht werden und die verkehrlichen Bedingungen erfüllen, die für die Einhaltung der rettungsdienstlichen Hilfsfrist von großer Bedeutung sind.

Im Ergebnis erfüllt der Standort an der Oranienburger Straße / Wandlitzer Chaussee auf Grund der direkten Lage in einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet, aber dennoch sehr guten Erreichbarkeit der einzelnen Wohngebiete im Rettungswachenbereich als einziger die Anforderungen einer Rettungswache vollumfänglich.

Die detaillierte Standortprüfung ist dem Anhang zu entnehmen.

3. Änderungen des Flächennutzungsplans im Bereich „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“

3.1 Flächennutzungsplan

Mit dem Bauleitplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des administrativen Hauptstandortes der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH mit der Hauptgeschäftsstelle der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH und der Hauptrettungswache für die Stadt Bernau sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen werden, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen. Der Änderungsbereich ist in dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin als Fläche für Wald dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll im Parallelverfahren der 26. Änderung des Flächennutzungsplans einerseits eine Gemeinbedarfsfläche mit dem Entwicklungsziel „Rettungswache“ und andererseits ein Gewerbegebiet dargestellt werden, um dem Entwicklungsgebot zu folgen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem daraus resultierenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingeholt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans entspricht im Wesentlichen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“, der im parallelen Bebauungsplanverfahren aufgestellt wird. Der Änderungsbereich umfasst rund 2 ha.

3.2 Bisherige Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für den Änderungsbereich

Im Flächennutzungsplan in der rechtsgültigen Fassung von 2008, neubekanntgemacht im Januar 2020, sind die Flächen im Geltungsbereich als Flächen für Wald dargestellt.

Das Plangebiet liegt zudem teilweise innerhalb der Fläche des „Naturpark Barnim“.

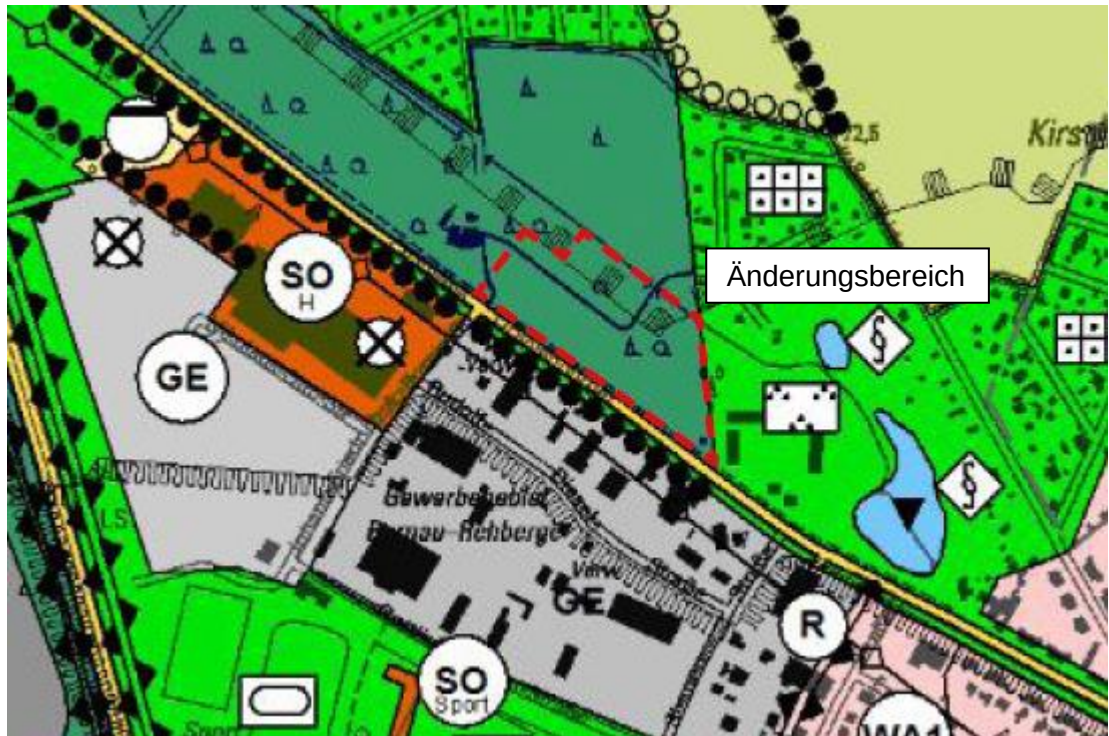


Abbildung 1: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin, Stand: 2020

4. Wesentlicher Planinhalt

4.1 Art der Nutzung

Die innerhalb des Änderungsbereichs im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Wald werden größtenteils durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche sowie einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ ersetzt.

Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der geplanten Rettungswache des Landkreises Barnim sowie die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Die Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan steht dem geplanten Vorhaben derzeit entgegen, da die geplanten Nutzungen innerhalb von Flächen für Wald unzulässig sind. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar sein muss, ist für die geplante Nutzung die Änderung der Darstellung des Nutzungszwecks erforderlich.

Die Abgrenzung des Naturpark Barnim wird weiterhin nachrichtlich übernommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat sich der Entwurf des Bebauungsplanentwurfs hinsichtlich der Baugebiete geändert. Das Gewerbegebiet sowie die Fläche für Gemeinbedarf sind in südliche Richtung abgerückt, sodass ein Teil der Waldfläche erhalten bleibt. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Naturparks sind dadurch nicht zu erwarten.

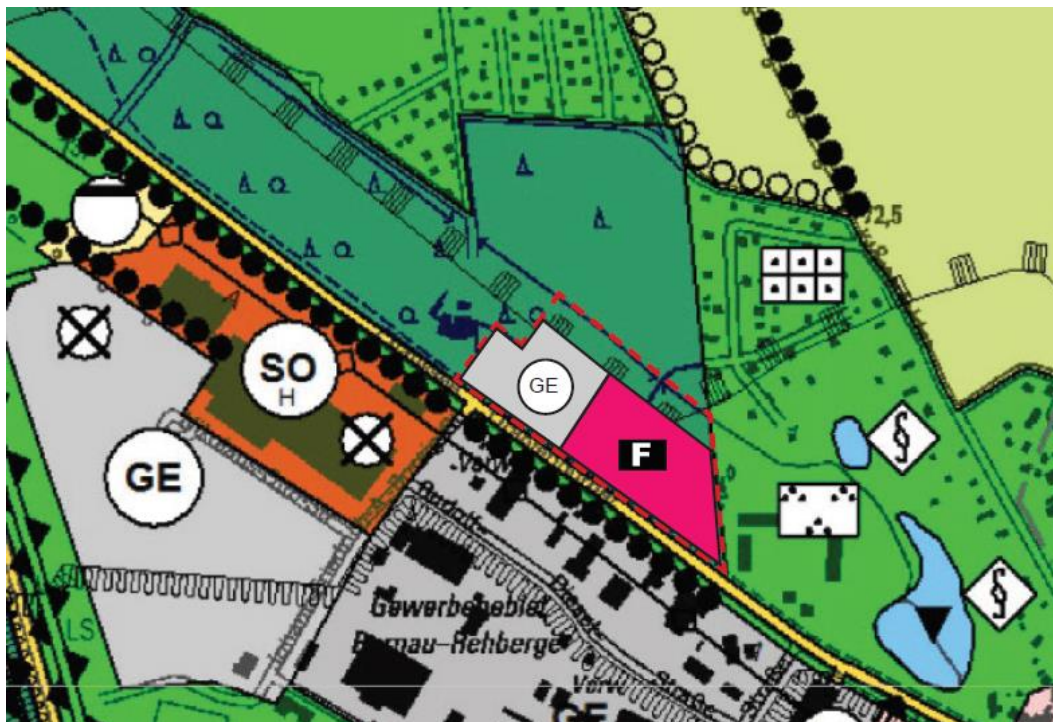


Abbildung 2: Geplante Änderung des Flächennutzungsplans

Flächennutzung	wirksamer FNP 2020	Änderungen	Flächenbilanz neu
Flächen für Wald	1,96 ha	- 1,60 ha	0,35 ha
Gewerbegebiet	0 ha	+0,72 ha	0,72 ha
Gemeinbedarfsfläche (Rettungswache)	0 ha	+0,88 ha	0,89 ha

5. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Wesentliche Auswirkungen auf die ausgeübten Nutzungen

Durch die Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sollen die Waldflächen an die geänderten Standortentwicklungsziele der Stadt angepasst werden.

Die im Änderungsbereich liegenden Flächen werden zum Teil als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ sowie als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil der Waldflächen bleibt im Änderungsbereich erhalten. Damit wird eine qualitative Entwicklung der Flächen für einen Gewerbestandort sowie einer Rettungswache in der Stadt Bernau ermöglicht.

Weitere bauliche Nutzungen sind im Änderungsbereich nicht geplant.

Der Flächennutzungsplan hat im Unterschied zum verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan) keine Rechtsnormqualität, d. h. für den Bürger begründet der Flächennutzungsplan noch kein Baurecht.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bereitet die Entwicklung einer Gemeinbedarfsfläche sowie gewerblicher Flächen auf bisher überwiegenden Waldflächen vor.

Durch die schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** durch zusätzliche Lärmbelastungen zu rechnen ist. Die bestehenden Freiraum- und Erholungsnutzungen im bewaldeten Umfeld sowie die Kleingartenanlage Waldblick werden durch den Betrieb der Rettungswache und der Gewerbebetriebe in ihrer Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Bei den **Schutzgütern Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** lassen sich Beeinträchtigungen von Lebensraumstrukturen durch den Erhalt eines Teils des Waldbestands, die Begrünung der nicht überbaubaren Freiflächen sowie das Anbringen von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vermindern und kompensieren. Zusätzlich werden durch die Waldersatzanpflanzungen neue naturnahe Habitatstrukturen geschaffen.

Hinsichtlich des **Schutzgut Bodens**, kann festgehalten werden, dass durch die geplante Bebauung eine Neuversiegelung von rund 1,58 ha verursacht wird. Nach Anrechnung der Bestandsversiegelung beträgt die kompensationspflichtige Neuversiegelung 1,38 ha. Die Kompensationsverpflichtung wird durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans nach dem Barnimer Modell erfüllt.

Nachteilige Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** hinsichtlich Oberflächen- und Grundwasser können ausgeschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert und, teilweise gedrosselt, in den Rehpfuhlgraben abgeführt werden. Der Rehpfuhlgraben und sein Gewässerrandstreifen bleiben vollständig erhalten.

Durch die großflächige Bebauung und Versiegelung kommt es zu einer Beeinträchtigung des **Schutzgutes Klima/Luft** durch eine Verringerung der lufthygienischen Ausgleichsfunktion der vorhandenen Vegetation. Weiterhin kommt es zu einer erhöhten sommerlichen Erwärmung. Dem wird durch den teilweisen Erhalt des Waldbestands, die Anpflanzung klimawirksamer Gehölze sowie die Erhaltung des großräumigen Waldbestands nördlich des Plangebiets entgegengewirkt.

Die Entfernung des Großteils der Waldbestände und die Errichtung der Rettungswache und sonstiger Gewerbebauten führen zu einer Beeinträchtigung des **Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild**. Durch den Erhalt des verbleibenden Waldbestands, die Begrünung der Freiflächen sowie die Erhaltung des geschützten Alleebaumbestands an der Oranienburger Straße wird die Einbindung in die umgebende Stadtrandlandschaft soweit wie möglich gesichert.

Für **Kultur- und sonstiges Sachgüter** sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, Schutzbereiche oder bekannten Bodendenkmale. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich

der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.

6. Verfahren

Die 26. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Verfahren gemäß § 2ff BauGB aufgestellt. Das Verfahren wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ durchgeführt. Das Verfahren wird einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchgeführt.

6.1 Einleitungsbeschluss

Der Beschluss zur Einleitung der 26. FNP-Änderung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin am 27.10.2022 gefasst (Vorlage 7-1232/3). Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin Nr. 3/2023.

6.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.10.2024 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 22.11.2024 sind 19 Stellungnahmen zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans eingegangen.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 07/2024 sowie Begründung mit Umweltbericht konnten in der Zeit vom 06.11.2024 bis einschließlich 06.12.2024 auf der Internetseite der Stadt sowie über das zentrale Internetportal des Landes eingesehen werden. Parallel wurden die Unterlagen im Neuen Rathaus, Bürgermeisterstr. 25, 16321 Bernau bei Berlin, während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Insgesamt gingen vier schriftliche Stellungnahmen ein.

6.4 Anpassung der Planung

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Im Ergebnis hat dies zur Anpassung der Festsetzung der Baugebiete sowie der Fläche für Gemeinbedarf geführt. Die Begründung wurde in den folgenden Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt:

- Erläuterung Standortsuche und Alternativenprüfung (Kap. 2)
- Korrektur der Zweckbestimmung der Gemeindebedarfsfläche
- Erweiterung der Waldfläche

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen und Ergänzungen in dem Änderungsblatt vorgenommen worden:

- Ergänzung der Quellenangabe der Kartengrundlage
- Lesbarkeit der Legende verbessert
- Korrektur der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche
- Ausschnitt des Änderungsblatts verkleinert

Der Umweltbericht wurde fortgeschrieben.

6.5 Auslegungsbeschluss

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ** von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

6.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Rechtsgrundlagen

Die Flächennutzungsplanänderung wurde auf Grundlage folgender Gesetze erarbeitet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung 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.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** 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 (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** 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
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr 06, S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24 S. 16, ber. Nr. 40) geändert worden ist

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan wurde die derzeitige Umweltsituation des Plangebietes ermittelt und bewertet. Dafür wurde ein eigenständiges Dokument, Teil B, der Begründung erarbeitet.

Durch die Möglichkeiten der Flächenneuversiegelung sowie der Biotop- und Vegetationsverluste werden im parallel geführten Bebauungsplanverfahren Eingriffe in die Schutzgüter vorbereitet. Diese sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß der Eingriffsermittlung zum im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt und festgesetzt sowie Erfordernisse für planinterne und externe Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Mit den genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt werden und als Festsetzungen im Bebauungsplan oder vertraglich gesichert werden, verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter.

2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung

Die Planänderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau bei Berlin dient der Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an den aktuellen Stand der gemeindlichen Entwicklungsabsichten. Grundlage für die Planänderung bildet der Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsgerechte Errichtung und langfristige Sicherung eines Standortes für die kommunale Daseinsvorsorge geschaffen werden.

Mit der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans wird auf der bisher dargestellten Fläche für Wald eine 1,07 ha umfassende Fläche für den Gemeinbedarf sowie eine 0,98 ha umfassende Gewerbegebietsfläche dargestellt.

3. Fachgesetze und Fachplanungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB benennt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei Aufstellung eines Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Darstellungen im Bereich der Planänderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes tragen diesen Belangen soweit wie möglich Rechnung. Im Rahmen einer Alternativenprüfung wurde der Standort für die Rettungswache und das Gewerbegebiet an der Wandlitzer Chaussee ausgewählt. Der Standort schließt an vorhandene Gewerbegebiete der Stadt Bernau unter Ausnutzung bereits vorhandener Straßen an.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB bzw. weitere vertragliche Regelungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Bundesnaturschutzgesetz, Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz, Landeswaldgesetz Brandenburg

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG).

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder

Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013 sind das Brandenburgische Naturschutzgesetz am 1. Juni 2013 außer Kraft und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in Kraft getreten. Die Vorschriften des BbgNatSchAG regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung im Land Brandenburg und ergänzen es.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ werden die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen durch geeignete Festsetzungen berücksichtigt. Darüber hinaus werden auf extern bereitgestellten Flächen weitere Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Waldbestand gemäß Landeswaldgesetz durchgeführt. Die Beurteilung des Eingriffs und die Festlegung des Ausgleichs erfolgt nach dem Barnimer Modell sowie den Regelungen des Landeswaldgesetzes. Die Bereitstellung und Sicherung der Waldkompensationsflächen erfolgt auf städtischen Flächen im Barnimer Stadtwald und auf Flächen in der Gemeinde Gusow. Zudem wird der Flächenpool des Landkreises Barnim genutzt, um den gemäß Barnimer Modell ermittelten naturschutzfachlichen Kompensationsbedarf vollständig zu erfüllen.

Zur Erfassung der Tierwelt wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Jahr 2024 Kartierungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Ameisen, Weinbergschnecken und holzbewohnenden Käfern durchgeführt. Auf Grundlage der Erhebungen wurde im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung zu etwaigen Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erstellt.

Da sich der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten befindet, beeinträchtigt er diese nicht, sodass keine Befreiung von Vorschriften der jeweiligen Rechtsverordnungen nach § 29 BbgNatSchAG bzw. § 67 BNatSchG erforderlich wird.

Die Abgrenzung des Naturparks Barnim wird weiterhin nachrichtlich übernommen. Die derzeitige Vorhabenplanung auf Ebene des Bebauungsplans sieht zwar eine Entwicklung von Baugebieten bzw. der Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf und Gewerbe vor, auf den nördlichen Teilbereichen soll aber kein Eingriff in den geschützten Waldbestand erfolgen. Dieser wird als Fläche für Wald innerhalb der Baugebiete erhalten und festgesetzt. Zudem werden in den geplanten Baugebieten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, sodass nachteilige Auswirkungen auf den Schutzzweck des Naturparks soweit wie möglich vermieden werden.

Entlang der Wandlitzer Chaussee befindet sich ein (teils lückiger) Alleebaumbestand. Die Allee ist gemäß den Bestimmungen des Alleenschutzes

nach § 17 Abs.1 BbgNatSchG geschützt und darf nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung - BarBaumSchV)

Da sich nahezu der gesamte Baumbestand des Plangebietes innerhalb des Waldes befindet, wird er nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes behandelt. Mehrere außerhalb des Waldes stehende geschützte Bäume am Parkplatz östlich der Gaststätte Lindenhof wurden nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim bewertet. Weiterhin trägt der Bebauungsplan den Belangen des Baumschutzes insoweit Rechnung, als im Rahmen der Vermeidung festgelegt wurde, dass ein Teil der geschützten Bäume zum Erhalt festgesetzt werden. Für nicht vermeidbare Baumverluste werden Ersatzpflanzungen gemäß BarBaumSchV festgelegt. Kenntnisse, dass es sich beim Baumbestand im Plangebiet um Pflanzungen handelt, die mittels Ausgleichszahlungen gepflanzt wurden, liegen nicht vor.

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz BWaldG) / Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)

Die Bestimmungen für die Erhaltung des Waldes sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) festgelegt. Nach § 8 (1) darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Nach § 8 (2) LWaldG steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten waldrechtlichen Genehmigung gleich, wenn im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und sofern darin die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden.

Die waldrechtlichen Belange werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt, indem Teilflächen des Waldes entlang des Rehpfehlgrabens als Flächen für Wald festgesetzt werden. Zudem werden im Rahmen der Planaufstellung die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen für Waldverluste festgelegt. Zu diesem Zweck werden geeignete Kompensationsflächen im Stadtwald von Bernau und in der Gemeinde Gusow bereitgestellt und vertraglich gesichert.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Bei der vorliegenden Planänderung werden diese Belange vor allem durch die Standortwahl im Umfeld von bestehenden Gewerbebetrieben und die Ausnutzung bereits vorhandener Straßen berücksichtigt, wodurch Flächenverbrauch durch umfangreicheren Straßenneubau vermieden wird. Höherwertige oder gesetzlich besonders geschützte Böden werden nicht in Anspruch genommen. Zudem haben die Böden keine Funktionen als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte. Altlasten sind nicht bekannt.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Das Bundesimmissionsschutzgesetz ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Für die Beurteilung der durch den Betrieb der Rettungswache und der Gewerbegebiete verursachten Schallimmissionen wurden im Verfahren verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen erstellt. Die in der Regel für die Abwägung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV [von 69 dB(A) tags und 59 dB(A)] nachts werden innerhalb der Baugrenzen vollständig eingehalten.

Laut den Ausführungen des Luftreinhalteplans der Stadt Bernau werden die in der 39. BImSchV genannten Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m³ für PM₁₀ und NO₂ im 26. Änderungsbereich deutlich unterschritten. Weiterhin ist anzunehmen, dass der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration von 50 µg/m³, der maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden darf, nicht überschritten wird (vgl. auch nachfolgend Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 mit Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin).

Wasserhaushaltsgesetz, Brandenburgisches Wassergesetz

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden. Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.

Das WHG und das **Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)** regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut sind stets zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ befinden sich keine Stillgewässer. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der zeitweilig wasserführende Rehpfuhlgraben, der dem östlich in ca. 270 m Entfernung liegenden Rehpfuhl zufließt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort“ befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Zur Wahrung des Grundwasserschutzes und der Gewässerreinhaltung wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt. Darin wird in drei Varianten dargelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert und teilweise gedrosselt in den Rehpfuhlgraben abgeführt werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden ausgeschlossen. Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden begrünt und möglichst wasseraufnahmefähig hergestellt. Nicht versickerungsfähiges Wasser wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgeführt. Während der Baumaßnahmen sind die Sicherheitsbestimmungen zur Vermeidung gefährdender Kontaminationen im Rahmen von Baumaßnahmen einzuhalten (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz sind Denkmale in Brandenburg grundsätzlich als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft nach den Bestimmungen des Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die für Denkmalschutz und Denkmalpflege zuständigen Behörden haben darauf hinzuwirken, dass Denkmale in die Raumordnung, die Landesplanung, die städtebauliche Entwicklung und die Landespflege einbezogen und sinnvoll genutzt werden (§ 1 Abs. 1 – 3 BbgDSchG).

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Zudem sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt.

Ungeachtet dessen können bei Umsetzung der Planung Funde oder Befunde entdeckt werden. Daher wird ein allgemeiner Hinweis zur Fundanzeigespflicht in den Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ aufgenommen.

Landschaftsprogramm Brandenburg (2001)

Das Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg wurde 2001 aufgestellt und enthält schutzgutbezogenen Leitlinien, Entwicklungsziele, Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans zählt demnach nicht zu den ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und ist nicht Bestandteil der Kernflächen

des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume (Karte 2 Entwicklungsziele). Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gebietes zum Erhalt und zur Entwicklung umweltverträglicher Nutzungen außerhalb der Handlungsschwerpunkte Erhalt. Im Rahmen der Forstwirtschaft sollen standortgerechte, möglichst naturnahe Wälder erhalten und entwickelt werden.

Dem Landschaftsprogramm Brandenburg wird insofern Rechnung getragen, als der nördliche Teilbereich des vorhandenen Waldes im 26. Änderungsbereich des Flächennutzungsplans als Fläche für Wald dargestellt wird und dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim (Entwurf 2018)

Die Landschaftsrahmenplanung konkretisiert die Zielvorgaben des Landschaftsprogramms auf regionaler Ebene. Als regionaler Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege stellt der Landschaftsrahmenplan gemäß § 10 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des Landschaftsprogramms sowie unter Beachtung der Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung dar. Seine Inhalte sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Er bietet gleichzeitig Grundlagen und Bewertungsmaßstäbe für Umweltprüfungen. Die landschaftsplanerischen Zielstellungen des vorliegenden Entwurfs (2018) werden aber als überörtlicher Fachplanung im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes herangezogen.

Die Entwicklungszielkarte des Landschaftsrahmenplanes stellt den Änderungsbereich als Teil einer größeren Waldfläche dar. Entwicklungsziel ist die Entwicklung von strukturreichen Laubmischwäldern, Waldumbau und Waldrandentwicklung.

Die im Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim dargestellte Zielsetzung zur Entwicklung von Waldflächen wird innerhalb des Änderungsbereichs insoweit umgesetzt, als der nördliche Teilbereich des Waldes erhalten und gesichert wird. Die Entwicklung der um den Änderungsbereich vorhandenen großflächigen Waldbestände zu strukturreichen Laubwäldern bleibt davon unberührt. Die Abweichung vom Landschaftsrahmenplan beruht auf der Entscheidung der Stadt Bernau bei Berlin, entlang der Wandlitzer Chaussee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rettungswache und eines Gewerbegebiets zu schaffen. Die Standortwahl erfolgte nach einer gesamtstädtischen Alternativenprüfung zur bestmöglichen Sicherung der Aufgaben des Rettungsdienstes.,

Landschaftsplan Bernau (2008)

Die Karte „Flächennutzung / Biotopstrukturen“ verzeichnet für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Nadelholzforste sowie entlang der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße Alleen und Baumreihen. Im Umfeld sind Industrieflächen, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen dargestellt.

Die Karte „Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept“ verzeichnet für die vorhandene Nadelwaldfläche eine langfristige Umwandlung in artenreiche Laub-Nadel-Mischwälder. Für das benachbarte Grundstück Wandlitzer Chaussee 58 wird der Bestand ohne weitere Siedlungsentwicklung dargestellt. Entlang der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße sind Aufbau, Vervollständigung von Alleen und Baumreihen sowie der Erhalt und die Pflege von Einzelbäumen vorgesehen.

Die vorstehenden Ausführungen zum Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim treffen auch auf den Landschaftsplan Bernau zu. Die Pflege und Entwicklung der Alleen und des Baumbestandes an der Wandlitzer Chaussee und der Oranienburger Straße bleiben als Planungsziele gewahrt und können unabhängig von der Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden.

Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 mit Lärmaktionsplan der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin (Dezember 2014)

Die **Verkehrsentwicklungsplanung** gibt in Tabelle 2 für die Wandlitzer Chaussee südöstlich der Anschlussstelle Bernau-Nord die Verkehrsstärke im Analyse-Nullfall 2011 mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 9.500 Kfz/24h an. Davon beträgt der Schwerlastverkehr (> 3,5t) 950 Kfz/24h. Als allgemeine Handlungsvorschläge für die Stadt werden u.a. die Förderung des Fuß- und Radverkehrs, die Verbesserung des ÖPNV-Angebots die Geschwindigkeitsreduzierung auf Hauptverkehrsstraßen (z.B. bei 50 auf 30 km/h), Parkraumbewirtschaftung und die Einrichtung einer Umweltzone genannt. Für den Straßenabschnitt der Wandlitzer Chaussee auf Höhe des Plangebiets werden keine speziellen Empfehlungen gegeben.

Die Untersuchungen zur **Luftreinhaltung** führten zu folgendem Ergebnis.

Die Karte „Jahresmittelwerte der PM₁₀-Gesamtbelastung 2010 im Untersuchungsgebiet“ (Abbildung 52 der Fortschreibung der Luftreinhalteplanung) stellt für den zum Plangebiet nächstgelegenen Straßenabschnitt der Oranienburger Straße 24.8 – 26.0 µg (Mikrometer)/m³ dar (PM₁₀ = Feinstaub).

Die Karte „Jahresmittelwerte der NO₂-Gesamtbelastung 2010 im Untersuchungsgebiet“ (Abbildung 54 der Fortschreibung der Luftreinhalteplanung) stellt für den zum Plangebiet nächstgelegenen Straßenabschnitt der Oranienburger Straße 12.6 – 20.0 µg/m³ dar (NO₂ = Stickstoffdioxid).

Die in der 39. BImSchV genannten Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 40 µg/m³ für PM₁₀ und NO₂ werden deutlich unterschritten. Weiterhin ist anzunehmen, dass der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration von 50 µg/m³, der maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden darf, nicht überschritten wird.

Die strategische Lärmkarte der vierten Stufe stellt für das nahe Umfeld der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße auf Höhe des Plangebietes Werte von > 65-69 db(A) für den Gesamttag (DEN) und > 60-64 db(A) für die Nacht dar (Onlinekarte zum Straßenverkehrslärm Brandenburg 2022 / Landesamt für Umwelt 2025).

Für die Stadt Bernau bei Berlin wurde die Lärmaktionsplanung nach EG-Umgebungslärmrichtlinie im Zeitraum 2022 bis 2024 in der nunmehr vierten Stufe fortgeschrieben und mit Übersendung der Unterlagen am 28. Juni 2024 an das Landesamt für Umwelt sowie das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz fristgemäß abgeschlossen.

Um eine potenzielle Gefährdung der gesunden Wohn- und Erholungsverhältnisse auszuschließen, wurde für den Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ eine schalltechnische Untersuchung, insbesondere des Anlagen- und Verkehrslärms, durchgeführt (HOFFMANN-LEICHTER, Schalltechnische Untersuchung, B-Plan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“, Stand 17.07.2025). Die in der Regel für die Abwägung herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV [von 69 dB(A) tags und 59 dB(A)] nachts werden innerhalb der Baugrenzen vollständig eingehalten.

Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Juni 2023)

Mit der Strategie zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bereitet sich das Land Brandenburg zum ersten Mal systematisch und ressortübergreifend auf die selbst bei erfolgreicher Erreichung der Klimaschutzziele unvermeidbaren Folgen des Klimawandels vor. Mit dieser Strategie etabliert sich die Klimaanpassung neben dem Klimaschutz als unverzichtbare zweite Säule einer vorausschauenden Klimapolitik im Land Brandenburg.

Für das Handlungsfeld Raumordnungsplanung, Städtebau und Bauen nennt die Klimaanpassungsstrategie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vielfältige Maßnahmen (Kurzfassung Februar 2024, Seite 36), die im Bebauungsplan so weit wie möglich berücksichtigt werden. Im Einzelnen werden die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation begrünt sowie Dachbegrünungen angelegt. Teile des bestehenden Waldes und vorhandene Altbäume werden erhalten. Im Rahmen eines eigens erstellten Regenwasserversickerungskonzepts werden geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet wie z.B. die Versickerung über Mulden vorgesehen. Weiterhin besteht bei der konkreten Bauplanung die Möglichkeit, effiziente Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudebereich vorzusehen. Dies sind u.a. Wärmedämmung, Wärmeschutz an Fenstern, reflektierende Farben und Oberflächen an Außenwänden, Lüftung, versickerungsfähige Pflasterungen.

Klimaplan Brandenburg 2024

Der Klimaplan ist die erste klimapolitische Gesamtstrategie der Landesregierung mit dem Ziel der Klimaneutralität bis spätestens 2045. Das 103 Maßnahmen umfassende Maßnahmenprogramm untersetzt in allen relevanten Handlungsfeldern die von der Landesregierung im August 2022 beschlossenen Treibhausgas-Minderungsziele für die Jahre 2030, 2040 und 2045. Der Klimaplan Brandenburg wurde am 5. März 2024 von der Landesregierung beschlossen.

Mit dem Beschluss gibt das Land den Weg vor, wie Treibhausgasemissionen gesenkt und natürliche CO₂-Senken wie unsere Wälder gestärkt werden. Der

Klimaplan trägt dazu bei, dass Brandenburg lebenswert bleibt und sich zukunftsfähig aufstellt.

Die Ziele und Handlungsbedarfe zur Erreichung von Klimaneutralität bis spätestens 2045 sind in alle klimarelevanten Strategien und Aktivitäten der Ministerien eingeflossen und damit ein fester Bestandteil der Planungen der Fachressorts. Der Klimaplan Brandenburg bündelt die wichtigsten klimapolitischen Maßnahmen der Landesregierung. Der Fokus liegt auf dem Zuständigkeits- beziehungsweise Einflussbereich der Landesebene.

Das Maßnahmenprogramm des Klimaplans umfasst acht Handlungsfeldern: „HF1. Energie und Wasserstoffwirtschaft“, „HF2. Klimaneutrale Industrie“, „HF3. HF Verkehr und Mobilität“, „HF5. Landwirtschaft“, „HF6. Abfall und Kreislaufwirtschaft“, „HF7. Landnutzung, Forstwirtschaft und Senkenwirkung“, „HF8.1 Treibhausgasneutrale Landesverwaltung“, „HF8.2 Klima-Governance“, HF8.3 Bioökonomie“, „HF8.4 Kommunalen Klimaschutz“, „HF8.5 Dialog, Beteiligung und Verbraucherschutz“.

Die Handlungsfelder umfassen ein strategisch untersetztes Maßnahmenprogramm und sind gegliedert in die 103 wichtigsten klimapolitischen Maßnahmen der Landesregierung. Klimaschutzstrategie und Maßnahmen werden im Klimaplan strukturiert nach den zentralen Handlungsfeldern und übergreifenden Handlungsschwerpunkten dargestellt.

In Maßnahmenpunkt M 3.1 „Nachhaltiges Bauen und Planen“ wird als Zielsetzung genannt, dass das klimafreundliche, ressourcenschonende und sozialverträgliche Bauen gestärkt und ausgebaut werden soll. *Mit den vorstehenden Ausführungen zur Umsetzung der Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels wird auch die Zielsetzung des Klimaplans Brandenburg an nachhaltiges Bauen und Planen soweit wie möglich umgesetzt.*

Anpassungsstrategie an den Klimawandel für Bernau bei Berlin

Die Stadt Bernau bei Berlin, die Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde (HNEE) und das Potsdam Institut für Klimafolgenforschung haben in einem gemeinsamen Projekt eine Strategie zur ökosystembasierten Anpassung an den Klimawandel für die Stadt Bernau bei Berlin („Bernau.Pro.Klima“) erarbeitet. Diese wurde am 26.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage ihres zukünftigen strategischen Handelns beschlossen.

Die Anpassungsstrategie verfolgt das Ziel, dass die Ökosysteme in Bernau auch unter dem Einfluss des Klimawandels - inklusive langfristiger lokalklimatischer Veränderungen und der Zunahme von Extremen - ökologisch funktionstüchtig sind und die benötigten Ökosystemleistungen, die das menschliche Wohlergehen v.a. in Bernau beeinflussen, weiterhin bereitstellen können.

Die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie der Rettungswache, die ähnliche Dichte- und Versiegelungswerte für das geplante Gewerbegebiet aufweist, stellt insbesondere Hitze und Überschwemmungen durch Starkregen klimabedingte Risiken dar. Die Anpassungsstrategie benennt u.a. die Gewerbe- und Industrieflächen in Bernau als bedeutende Bereiche für die Minderung extremer Hitzeentwicklung. So ist das Plangebiet als Bereich mit hohem Handlungsbedarf und die bereits bebauten Flächen des Gewerbegebiets Rehberge als Bereiche mit sehr hohem Handlungsbedarf zur Hitzerisikoreduzierung dargestellt. Hinsichtlich

des Risikos einer Überschwemmung weisen sämtliche Gewerbegebiete der Stadt Bernau, darunter auch das Gewerbegebiet Rehberge, den größten Anpassungsbedarf auf.

Für die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen sind im Wesentlichen folgende der in der Anpassungsstrategie angeführten ökosystembasierten Anpassungsmaßnahmen im urbanen Siedlungsraum relevant:

- Anlegen von naturnahen Kleingewässern und Retentionsflächen,
- Pflanzen von langfristig lebensfähigen und entwicklungsfähigen Bäumen und anderen Gehölzen,
- Begrünung von vertikalen Strukturen,
- Begrünung von Dachflächen.

Die Anpassungsstrategie an den Klimawandel für die Stadt Bernau wird im Rahmen des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbebestandort Wandlitzer Chaussee“ berücksichtigt, indem langfristig lebensfähige und entwicklungsfähige Bäume und Sträucher angepflanzt und Dachbegrünungen angelegt werden. Teile des bestehenden Waldes und ältere Einzelbäume werden erhalten. Im Rahmen eines eigens erstellten Regenwasserversickerungskonzepts werden geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung im Plangebiet vorgesehen.

4. Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befindet sich zum überwiegenden Teil auf forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit Nadelwald. Im westlichen Randbereich befinden sich Zufahrt und Parkplatz der Gaststätte Lindenhof. Die Böden umfassen laut Darstellung des Landschaftsplans (2008) Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand auf Deck-Geschiebedecksand. Die Änderungsfläche umfasst 2,05 ha.

Weiterhin kommen im Gebiet gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans (2008) keine Bodendenkmale vor. Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche sind nicht bekannt.

Mit Realisierung der Gewerbegebiete und der Rettungswache kommt es durch Überbauung und Versiegelung zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen. Im Zuge der Eingriffsermittlung wird das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,8 für die beiden Gewerbegebiete GE1 und GE2 sowie mit einer GRZ von 1,0 für die Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ zu Grunde gelegt.

Die zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen werden entsprechend ihres künftigen Ausbauzustandes und dem damit verbundenen Eingriff in das Schutzgut Boden bilanziert.

Eine konkrete Bilanzierung der Versiegelung wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht vorgenommen. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan wird für die unterschiedlichen Nutzungsarten unter

Berücksichtigung der Bestandsversiegelung eine Neuversiegelung von insgesamt rund 1,38 ha ermittelt.

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan „*Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee*“ können im Stadtgebiet Bernau zur Kompensation von Bodenversiegelungen keine Entsiegelungsflächen bereitgestellt werden. Die Neuversiegelung von 1,38 ha fließt in die abschließende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem Barnimer Modell ein und wird darin weitgehend kompensiert. Zur weiteren Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung für Bodenversiegelungen wird der Flächenpool des Landkreises Barnim genutzt. Die Beteiligung an naturschutzfachlichen Maßnahmen des Flächenpools wird über vertragliche Vereinbarungen gesichert.

4.2 Schutzgut Oberflächenwasser / Grundwasser

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Grenze verläuft außerhalb des Änderungsbereichs ein weitgehend trockenengefallener Graben in tief eingeschnittenen V-Profil.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Gemäß Darstellung der thematischen Gewässerkarte des Landschaftsplans Bernau (2008) weist es ein hohes Retentionsvermögen mit einer Wasserrückhaltung von 10 – 25 Jahren auf; der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 2 m.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „*Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee*“ wird im Entwässerungskonzept (PST GmbH, März 2026) in drei Varianten der Nachweis zur Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erbracht. Die Entscheidung über die konkrete Art und Weise der Entwässerung bzw. Versickerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen.

In der Stellungnahme der Wasserbehörde des Landkreises Barnim im Rahmen des Scopingtermins vom 15.06.2022 werden weitere Anforderungen zum Gewässerschutz formuliert: sollte eine Versickerung der Niederschlagsmengen nicht möglich sein, ist eine Ableitung über den Rehpfehlgraben zu prüfen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile der Baugebiete werden zudem begrünt und möglichst wasseraufnahmefähig hergestellt. Nicht versickerungsfähiges Wasser wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen abgeführt.

4.3 Schutzgut Klima / Luft

Gemäß den Darstellungen der thematischen Karte des Landschaftsplans (2008) zählt der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans mit seinen Waldbeständen zu den lufthygienischen Ausgleichsgebieten und trägt zur Sicherung der Luftqualität bei.

Das Belastungsrisiko durch Luftschadstoffemissionen wie Feinstaub und Schwefeldioxid ist verhältnismäßig gering. Gemäß den Untersuchungen zur Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 werden die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit gemäß 39. BImSchV an

der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße auf Höhe des Plangebiets in der derzeitigen Situation deutlich unterschritten. Die verkehrsbedingten Emissionen werden durch den Betrieb und den Verkehr der Rettungswache und anderer gewerblicher Nutzungen gegenüber der bestehenden Situation voraussichtlich leicht zunehmen, jedoch ist auch damit keine Überschreitung der Grenzwerte zu erwarten.

Mit Realisierung der geplanten Rettungswache und des Gewerbestandortes wird ein Großteil der vorhandenen Waldgebiete verloren gehen und überbaut, wodurch sich die im Landschaftsplan Bernau dargestellte lufthygienische Ausgleichsfunktion der Vegetation verringern wird. Durch die geplante Bebauung und weitgehende Neuversiegelung der Baugrundstücke kommt es insbesondere im Sommer zu stärkeren Erwärmungen von Gebäuden und versiegelter Freiflächen. Dies führt dazu, dass sich die örtlichen bioklimatischen Belastungen für den Menschen erhöhen. Dem wird gegengesteuert, indem innerhalb des Plangebiets ein Teil des Wald- und Baumbestandes gesichert wird und zusätzliche kleinklimatisch günstig wirkende Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken angepflanzt werden. Zudem sind Dachbegrünungen vorgesehen und das Regenwasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Weiterhin trägt der großflächige Waldbaumbestand nördlich des Plangebiets dazu bei, dass die großräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion und die Durchlüftung des Stadtgebiets erhalten bleiben. Leitbahnen für den Luftaustausch werden durch die Errichtung der Gebäude nicht verstellt oder beeinträchtigt.

Der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels, wie steigende Temperaturen, häufigere Wetterextreme mit Starkregen und Hitzeperioden sowie Überlastungen von Gewässern und Kanalisation, wird mit den genannten Maßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

4.4 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans Bernau (2008) ist der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans Bestandteil der großräumigen „Siedlungsgeprägten Landschaft“ des Stadtgebiets von Bernau. Das Orts- und Landschaftsbild wird von alten Kiefernwaldbeständen mit Laubbäumen sowie der Wandlitzer Chaussee geprägt. Südlich und östlich des Plangebiets schließen großflächige Gewerbeflächen an. Die Wandlitzer Chaussee ist eine zweispurige Hauptverkehrsstraße mit einseitigem Geh- und Radweg sowie Alleebaumbestand.

Aufgrund der Lage im Randbereich des Naturparks „Barnim“ ist es Bestandteil eines Großschutzgebietes mit besonderer naturkundlicher und kultureller Bedeutung. Naturparke sind großräumig geschützte Teile von Natur und Landschaft, die sich nach § 27 BNatSchG wegen ihrer landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung besonders eignen und in denen ein nachhaltiger Tourismus angestrebt wird. Ziel ist u.a. die Bewahrung und Entwicklung der eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft.

Mit der Flächennutzungsplanänderung und der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich das örtliche Erscheinungsbild der Stadtrandlandschaft erheblich verändern, da die Waldbestände zum Großteil entfernt werden müssen und eine Rettungswache und sonstige Gewerbeanlagen errichtet werden. Die Errichtung

der Baukörper und die Versiegelung der erforderlichen Erschließungsflächen und Nebenanlagen werden dazu führen, dass der Bereich erkennbar Bestandteil des gewerblich geprägten Siedlungsbereichs entlang der Oranienburger Straße werden.

Durch den geplanten Erhalt eines Teils der vorhandenen Waldbestände, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die geplante Bebauung soweit wie möglich eingegrünt und in die umgebende Landschaft und den Naturpark „Barnim“ eingebunden. Hierzu trägt auch die Erhaltung des Alleebaumbestandes an der Oranienburger Straße und der Erhalt eines Teils des älteren Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes an der Gaststätte Lindenhof bei.

4.5 Schutzgut Biotop / Vegetation

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wurden im Rahmen der 2024 durchgeführten Biotopkartierung überwiegend Kiefernforste mit hohem Laubgehölzanteil und zu einem kleinen Teil Ruderalfluren und Parkplatzflächen kartiert. Es kommen keine geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG vor. Zur Vermeidung und Verringerung des mit der Planung verbundenen Verlusts von Vegetation wird ein Teil des vorhandenen Waldbestandes und ein Teil der nach der Baumschutzsatzung Barnim geschützten Baumbestandes erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Planung im Änderungsbereich wird ein Großteil der bislang bewaldeten Flächen bebaut oder versiegelt, womit ein dauerhafter Verlust von überwiegend Kiefernmischwald verursacht wird. Zudem gehen kleinflächig ruderale Staudenfluren, gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Zierrasen sowie einzelne Bäume außerhalb des Waldes verloren. Die Biotopverluste umfassen insgesamt ca. 1,5 ha.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit der Neuanlage gärtnerischer Vegetation begrünt, indem Rasenflächen angelegt sowie Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Zudem werden auf den Dachflächen der Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen anteilige Dachbegrünungen angelegt. Die Maßnahmen tragen dazu bei, die mit der Planung verbundenen Baum- und Vegetationsverluste zu verringern und zu kompensieren.

Gemäß den Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird die Kompensation für die Waldumwandlung und Waldverluste von ca. 1,45 ha nach den Vorschriften des Landeswaldgesetzes im entsprechend qualifizierten Bebauungsplan und durch städtebauliche Verträge gesichert. Zu diesem Zweck werden Waldkompensationsflächen auf städtischen Flächen im Barnimer Stadtwald und auf Flächen in der Gemeinde Gusow zur Verfügung gestellt (Maßnahmen: Waldvoranbau und Ersatzwaldanpflanzung).

Zusätzlich werden nicht im Geltungsbereich oder Stadtgebiet Bernau ausgleichbare Eingriffe durch Umsetzung von Maßnahmen im ökologischen Flächenpool des Landkreises Barnim ausgeglichen. Zu diesem Zweck werden im Flächenpool geeignete Flächen und Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Es erfolgt eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“. Zur Sicherung der Maßnahme wird

ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Bernau und dem Landkreis Barnim abgeschlossen.

4.6 Schutzgut Fauna / Lebensräume

Im Rahmen der fachlichen Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim wurde die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien holzbewohnenden Käfern, Ameisennestern und Weinbergschnecken festgelegt. Die Erfassungen im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans erfolgten im Jahr 2024 durch mehrfache Begehungen der Artenschutzsachverständigen.

Eingriffe in die Lebensraumstrukturen von allgemein häufigen Vögeln und Fledermäusen werden vermindert und kompensiert, indem ein Teil des Waldbestandes erhalten wird und eine fachgutachterlich festgelegte Anzahl Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an Bäumen und neuen Gebäuden angebracht wird. Zudem werden die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs in der oben beschriebenen Art und Weise begrünt. Weiterhin werden durch die vorgesehenen Waldersatzanpflanzungen naturnahe Lebensraumstrukturen geschaffen, die für Vögel und Fledermäuse neue Habitatstrukturen bieten und damit ebenfalls zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt beitragen.

Ameisennester werden soweit erforderlich durch fachkundiges Personal vor Baubeginn umgesiedelt. Weiterhin wurden von den Artenschutzsachverständigen keine Amphibien, holzbewohnende Käfer und Weinbergschnecken im Plangebiet festgestellt.

4.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Freiraum- und Erholungsnutzungen

Die vorhandenen Waldbestände dienen im Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich des Änderungsbereichs liegenden Kleingartenanlagen vor allem der siedlungsnahen Erholung der ortsansässigen Bevölkerung. Angebote für besondere Freiraum- und Erholungsnutzungen oder touristische Attraktionen sind im Wald allerdings nicht vorhanden. Im Landschaftsplan Bernau (2008) ist der Geh- und Radweg entlang der Oranienburger Straße/Wandlitzer Chaussee als Erholungsinfrastruktur verzeichnet.

Die bestehende Freiraum- und Erholungsnutzungen wie Spazierengehen, Radfahren, Naturbeobachtung bleiben im bewaldeten Umfeld des Änderungsbereichs erhalten. Insbesondere die nordöstlich befindlichen Waldbereiche und die Kleingartenanlage Waldblick werden durch den Betrieb der Rettungswache und der Wasserstofftankstelle in ihrer Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Bioklima

Im Änderungsbereich werden mit Umsetzung der städtebaulichen Planung klimatisch ausgleichende Waldbestände verloren gehen, wodurch durch Bebauung und Versiegelung stärker mit sommerlichen Aufheizungseffekten zu rechnen sein wird. Dies wird im Änderungsbereich zeitweilig zu einer Zunahme der bioklimatischen Belastungen für den Menschen führen. Zur Minderung und

Kompensation dieser Auswirkungen wird ein Teil des Bestandswaldes und ein Teil des geschützten Einzelbaumbestandes durch Festsetzung im Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbebestandort Wandlitzer Chaussee“ erhalten. Zudem werden die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete begrünt, die dazu beitragen die abkühlende Verdunstungsleistung der Vegetation zu verbessern und durch Schattenwurf und Verdunstung Temperaturspitzen im Sommer zu verringern. Zur Begrünung werden Bäume und Sträucher angepflanzt und Dachbegrünungen angelegt.

Lärm

Mit dem Betrieb der Rettungswache und des Gewerbegebiets ist mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft zurechnen. Insbesondere durch den gelegentlichen Einsatz des Martinshorns (Sirene) beim Ausrücken nach Alarmierung können relevante Geräuschemissionen hervorgerufen werden, die je nach Erwartung zum Schutzanspruch, störend wirken können. Durch die durchgeführte Schallimmissionsprognose (2025) wird dargelegt, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen durch zusätzliche Lärmbelastungen zu rechnen ist.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine denkmalgeschützten Gebäude oder Denkmalschutzbereiche vorkommen. Zudem sind im Vorhabenbereich bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

4.9 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Zum Beispiel führt die Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden auch zu einem Verlust der Fläche als Vegetationsstandort. Der Verlust von Vegetationsfläche vermindert die Verdunstung von Niederschlagswasser und bewirkt Lebensraumänderungen für die Tierwelt. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans und der Umsetzung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbebestandort Wandlitzer Chaussee“ sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

5. Planungsalternativen und Kumulierungswirkungen

5.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich der Änderungsbereich weiterhin im planungsrechtlichen Außenbereich befinden. Die Zulässigkeit von Vorhaben würde sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 35 BauGB richten.

Der Umweltzustand der Flächen für den Wald bliebe bei fortgeführter bestehender Nutzung unverändert. Nachteilige Umweltauswirkungen wären nicht zu erwarten.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planänderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau dient der Anpassung des vorbereitenden Bauleitplans an den aktuellen Stand der gemeindlichen Entwicklungsabsichten zur Errichtung einer Rettungswache und eines Gewerbegebiets.

Von Seiten der Stadt Bernau und der Vorhabenträger erfolgte im Vorfeld eine Alternativenprüfung und Standortabwägung. Im Rahmen dieser Prüfung wurde der Standort Oranienburger Straße/Wandlitzer Chaussee ausgewählt. Alle anderen geprüften Standorte für die Errichtung einer Rettungswache erwiesen sich als ungeeignet.

5.3 Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben und Planungen

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans sind derzeit keine weiteren Bauvorhaben, die zu Kumulationswirkungen mit der Errichtung der Rettungswache und der Wasserstofftankstelle führen könnten, bekannt. An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbebestandort Wandlitzer Chaussee“ grenzt unmittelbar kein Bebauungsplan an.

Südlich des Plangebiets und der Wandlitzer Chaussee liegt das Gewerbegebiet Rehberge.

Der Bebauungsplan „Gewerbe-, Wohn- und Freizeitzentrum Rehberge (2. Änderung)“ ist 2004 in Kraft getreten und umfasst den wesentlichen Teil des Gewerbegebiets. Dieser Bebauungsplan wurde seitdem teilweise überplant. Zum einen durch den Bebauungsplan „Baumarkt- und Gewerbefläche Rehberge westlich der Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße“, welcher 2007 in Kraft trat und zum anderen durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Carl-Friedrich-Benz-Straße und Rudolf-Diesel-Straße“, welcher 2017 in Kraft trat.

Laut des Verkehrsgutachtens für das B-Plangebiet ist der durch die beiden Bauvorhaben (Rettungswache und Gewerbe) generierte zusätzlich zu erwartende Verkehr im Vergleich zum zusätzlichen Verkehr entsprechend der Verkehrsprognose 2025 eher gering (vgl. Büro stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, 18.07.2024). und verändert den Verkehrsfluss in Zukunft nicht wesentlich. Maßgebend für die zukünftige Verkehrsqualität ist die Veränderung des Verkehrsaufkommens entsprechend der Verkehrsprognose der Stadt Bernau bei Berlin. Die Untersuchung zeigt, dass

ausgehend von der Prognose 2025 und damit prognostizierter Zunahme des Verkehrs in Bernau bei Berlin mit der Umsetzung der Bauvorhaben Rettungswache und Gewerbegebiet am Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße weiterhin ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet werden kann.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 13 BNatSchG hat ein Verursacher erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen danach gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar. Die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG sind der Abwägung nicht zugänglich.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt eine überschlägige Einschätzung, ob mögliche Eingriffe erheblich sind und im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Rettungswache und Gewerbebestandort Wandlitzer Chaussee" auszugleichen sind. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans kann noch keine konkrete Eingriffsermittlung durchgeführt werden. Diese erfolgt im Rahmen der Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan gemäß Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim nach dem Barnimer Modell.

Durch die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erkennbar. Daher werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich benannt, die im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans flächengenau spezifiziert und bilanziert werden. Im Einzelnen sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen durch den Teilerhalt des Waldbestandes, den Erhalt von älteren prägenden Einzelbäumen, die Versickerung des anfallenden Regenwassers, die Begrenzung des Landverbrauchs und die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen geplant.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen werden im Geltungsbereich der geplanten Gewerbeflächen gemäß der im Bebauungsplan für die Gewerbegebiete festgesetzten GRZ von 0,80 mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen begrünt. Dies erfolgt durch die Festsetzungen zur Anpflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern. Zusätzlich wird in den Gewerbegebieten festgesetzt, dass je fünf Stellplätze ein standortheimischer

Laubbaum anzupflanzen ist. Weiterhin werden auf den Dachflächen der Gebäude Festsetzungen für anteilige Dachbegrünungen getroffen.

Da die nach dem Barnimer Modell ermittelten naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernisse innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplans nicht vollständig erfüllt werden können, sind weitere plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen geplant. Außerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt im Rahmen des Ausgleichsflächenpools des Landkreises Barnim eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“.

Für den Ausgleich von 1,45 ha Waldverluste durch Waldumwandlung nach dem Landeswaldgesetz Brandenburg stellt die Stadt Bernau im Bereich des Stadtwaldes Waldfrieden auf einer Fläche von 1,45 ha eine Voranbaufläche mit Traubeneiche zur Verfügung (Gemarkung Bernau, Flur 4 Flurstück 181). Zusätzlich wird auf einer Fläche von 1,45 ha ein Ersatzwald in Form eines Laubmischwaldes neu angepflanzt. Die Ersatzwaldfläche befindet sich im Naturraum Barnim Lebus in der Gemeinde Gusow (Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 310).

Nach Durchführung der vorgenannten naturschutz- und waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Wald (Waldumwandlung), den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kompensiert.

Verbotsverletzungen des § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tieren) werden soweit wie möglich vermieden, indem ein Teil der Wald- und Baumbestände im Änderungsbereich erhalten wird. Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchzuführen (01. Oktober bis 28. Februar). Zudem ist den Arbeiten eine ökologische Baubegleitung zur Überwachung und Einhaltung der Schutzanforderungen für Vögel und Fledermäuse beizustellen. Wald-, Baum-, und Strauchanpflanzungen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs sowie das Anbringen von Nistkästen für Vögel und Quartiere für Fledermäuse dienen der weiteren Vermeidung und dem Ausgleich von artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Soweit für die Bauvorhaben artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich werden, werden diese im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gestellt. Im gesondert erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird dargelegt, dass die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Ausnahmegenehmigungen werden durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim erteilt.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplans wurden die genannten Planwerke, die erforderlichen fachspezifischen Untersuchungen

und fachgesetzlichen Vorgaben ausgewertet. Dies waren u.a. die Biotopkartierung, die Arterfassungen für die Tierwelt, verkehrstechnische Untersuchungen und eine Schallimmissionsprognose. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen, die einer Umweltüberwachung nach § 4c BauGB bedürfen, sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die mit der Umsetzung der Planungen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die erforderliche Waldumwandlung nach Landeswaldgesetz können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „*Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee*“) durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch vertragliche Regelungen und die Überwachung der Vereinbarungen durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim ausgeschlossen werden.

8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in Anlehnung an den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ im hier vorgelegten Umweltbericht ermittelt und bewertet.

Mit der 26. Flächennutzungsplanänderung und der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung wird in erheblichen Umfang die Neuversiegelung von **Boden** vorbereitet; die maximal zulässige Neuversiegelung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan beträgt rund 1,58 ha. Da für Entsiegelungsmaßnahmen keine versiegelten Böden zur Verfügung stehen, wird die Kompensationsverpflichtung für das Schutzgut Boden erfüllt, indem sie in die Kompensationsberechnung gemäß des Barnimer Modells eingestellt wird. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans werden die Bodenversiegelungen in gleichwertiger Weise ersetzt.

Im eigens erstellten Entwässerungskonzept wird in drei verschiedenen Varianten dargelegt, dass das anfallende Niederschlagswasser im Änderungsbereich versickert und teilweise gedrosselt in den Rehpfehlgraben abgeführt werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das **Oberflächen- und Grundwasser** werden ausgeschlossen.

Mit Realisierung der Rettungswache und weiterer Gewerbebauten wird ein Großteil der vorhandenen Waldgebiete verloren gehen und überbaut, wodurch sich die im Landschaftsplan Bernau dargestellte lufthygienische Ausgleichsfunktion der Vegetation verringern wird. Durch die geplante Bebauung und Neuversiegelung kommt es insbesondere im Sommer zu stärkeren Erwärmungen von Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Diesen Wirkungen wird soweit wie möglich durch **Klimaanpassungsmaßnahmen** gegengesteuert, indem innerhalb des Plangebiets ein Teil des Wald- und Baumbestandes erhalten wird und zusätzliche kleinklimatisch günstig wirkende Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Weiterhin trägt der großflächige Waldbaumbestand nördlich des Änderungsbereichs dazu bei, dass die großräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion und die relativ gute Durchlüftung des Plangebiets und des anschließenden Stadtgebiets erhalten bleibt.

Für die Schutzgüter **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt** sind zur Vermeidung und Kompensation von nachteiligen Auswirkungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Dies sind der Erhalt eines Teils des vorhandenen Waldbestandes und des geschützten Baumbestandes nach der Barnimer Baumschutzverordnung. Zudem werden die nicht überbaubaren Freiflächen mit neuen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen begrünt.

Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des 26. Flächennutzungsplanänderungsbereichs erfolgt im Rahmen des Ausgleichsflächenpools des Landkreises Barnim eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“.

Nachteilige Auswirkungen bei Eingriffen in die Lebensraumstrukturen von allgemein häufigen Vögeln und Fledermäusen werden vermindert und kompensiert, indem ein Teil des vorhandenen Waldes erhalten wird und eine fachgutachterlich festgelegte Anzahl Nistkästen für Vögel und Fledermäuse an Bäumen und neuen Gebäuden angebracht wird. Zudem werden die nicht überbaubaren Flächen des Geltungsbereichs in der oben beschriebenen Art und Weise begrünt. Weiterhin werden durch die vorgesehenen Waldersatzanpflanzungen naturnahe Lebensraumstrukturen geschaffen, die für Vögel und Fledermäuse neue Habitatstrukturen bieten und damit ebenfalls zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt beitragen.

Mit der 26. Flächennutzungsplanänderung und der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Bebauung werden von 1,80 ha Bestandswald (Waldkiefer und Laubgehölze) rund 1,45 ha überplant, während rund 0,35 ha Bestandswald dauerhaft erhalten bleiben und im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die erforderliche **Kompensation für Waldverluste** wurde mit dem Forstamt Barnim abgestimmt. Die Stadt Bernau stellt im Bereich des Stadtwaldes Waldfrieden auf einer Fläche von 1,45 ha eine Voranbaufläche mit Traubeneiche zur Verfügung (Gemarkung Bernau, Flur 4 Flurstück 181). Zusätzlich wird auf einer Fläche von 1,45 ha ein Ersatzwald in Form eines Laubmischwaldes neu angepflanzt. Die Ersatzwaldfläche befindet sich im Naturraum Barnim Lebus in der Gemeinde Gusow (Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 310). Die Ersatzwaldanpflanzung ist über vertragliche Vereinbarungen gesichert.

Mit der 26. Flächennutzungsplanänderung und der Umsetzung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ wird sich das örtliche **Stadt- und Landschaftsbild** erheblich verändern, da die Waldbestände zum Großteil entfernt werden und eine Rettungswache und sonstige Gewerbebauten errichtet werden. Dies wird dazu führen, dass der heutige Waldbereich erkennbar Bestandteil des gewerblich geprägten Siedlungsbereichs entlang der Oranienburger Straße wird.

Durch den Erhalt eines Teils der vorhandenen Waldbestände, die weitere Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die geplante Bebauung bereichsweise eingegrünt und soweit wie möglich in die umgebende Stadtrandlandschaft eingebunden. Hierzu trägt auch die Erhaltung des geschützten Alleebaumbestandes an der Oranienburger Straße und der Erhalt eines Teils des geschützten Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes an der Gaststätte Lindenhof bei.

Innerhalb des 26. Änderungsbereichs wird durch die Erhaltung eines Teils des Waldbestandes und die weitere Erhaltung von geschützten Bäumen dazu beigetragen, dass bioklimatische Belastungen für die **Menschen** soweit wie möglich vermieden werden. Durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ wird die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen vorgesehen. Dadurch wird dafür gesorgt, dass durch Schattenwurf, Verdunstung und Reinigungswirkung der Vegetation nachteilige bioklimatische Auswirkungen weiter verringert werden.

Durch die durchgeführte Schallimmissionsprognose (2025) wird dargelegt, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen durch zusätzliche Lärmbelastungen zu rechnen ist.

Die bestehenden Freiraum- und Erholungsnutzungen wie Spaziergehen, Radfahren, Naturbeobachtung bleiben im bewaldeten Umfeld des 26. Änderungsbereichs erhalten. Insbesondere die nordöstlich befindlichen Waldbereiche und die Kleingartenanlage Waldblick werden durch den Betrieb der Rettungswache und der sonstigen Gewerbebetriebe in ihrer Erholungsfunktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Hinblick auf **Kultur- und Sachgüter** teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit, dass im Bereich der 26. Flächennutzungsplanänderung keine denkmalgeschützten Gebäude oder Denkmalschutzbereiche vorkommen.

9. Quellenangaben

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO): Gesetz für bauliche Anlagen und Bauprodukte in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr.28])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG): Brandenburgisches Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.213), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Flächennutzungsplan (FNP) Gemeinde Mühlenbecker Land in der Fassung vom 18.03.2003

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) (2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, [Nr.35])

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung) in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 12.04.2014

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. I Nr. 15)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Literatur

BLDAM BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2020): Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Oberhavel, online unter: <https://bldam-brandenburg.de/wp-content/uploads/2021/03/10-OHV-Internet-20.pdf> (letzter Zugriff: 21.09.2021)

BLDAM BRANDENBURGISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE UND ARCHÄOLOGISCHES LANDESMUSEUM (2021): Kartenanwendung Bodendenkmale, online unter: <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT (2015): Steckbrief für den Grundwasserkörper Obere Havel – HAV_OH_3 für den 2.BWP, 4 S. doi: https://lfu.brandenburg.de/daten/w/WRRL-Grundwasserkoerper/Steckbrief_HAV_OH_3.pdf

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2013): Grundwasserflurabstand für den oberen genutzten Grundwasserleiter des Landes Brandenburg, https://maps.brandenburg.de/WebOffice/?project=GWM_www_CORE

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2017): Straßenverkehrslärm Brandenburg; online unter: http://maps.brandenburg.de/apps/laerm_strasse_2017

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2021a): https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2021b): Auskunftsplattform Wasser, <https://apw.brandenburg.de/?thfilter=WT10|AWT10|WT100|AWT100|WT200|AWT200|93|109|108|110&feature=showNodesInTree|5b5b108,109,1105d,true>

LFU LANDESAMT FÜR UMWELT BRANDENBURG (2021C): Kartenanwendung Naturschutzfachdaten, online unter https://osiris.aed-synergis.de/ARC-WebOffice/synserver?project=OSIRIS&language=de&user=os_standard&password=osiris

LGB Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (2021):
Brandenburgviewer, online unter: <https://bb-viewer.geobasis-bb.de>

LGBR LANDESAMTES FÜR BERGBAU, GEOLOGIE, UND ROHSTOFFE
BRANDENBURG (2021): Bodenübersichtskarte, online unter:
<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>

MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND
RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR) (2001):
Landschaftsprogramm Brandenburg, 70 S. doi:
<https://mluk.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Landschaftsprogramm-BB.pdf>

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV 2009):
Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE

SCHOLZ (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs