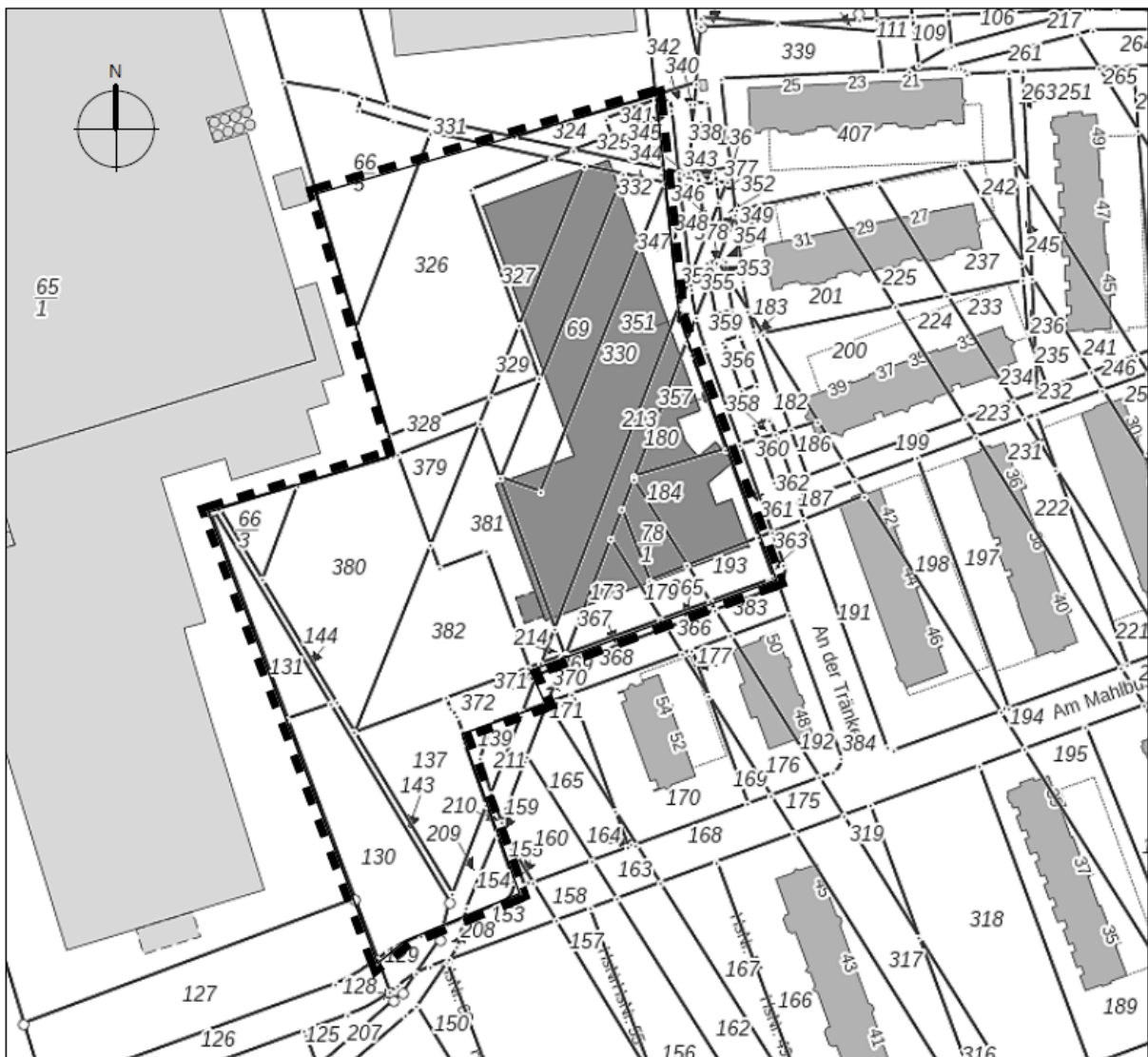




Bebauungsplan

„Erweiterung des Sportforums An der Tränke“



# **Bebauungsplan**

## **„Erweiterung des Sportforums An der Tränke“**

### **Stadt Bernau bei Berlin**

---

**Planungshoheit :** Stadt Bernau bei Berlin  
Bürgermeisterstr. 25  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 03338/ 365 - 192  
Fax: 03338/ 365 - 100

**Stadtplanungsamt:**  
Leitung: Dipl.-Ing. Christian Filter  
Projektkoordination: Dipl.-Ing. Cornelia Wendt

**Planung:** a.r.s. Planungsbüro  
August-Bebel-Straße 16  
16321 Bernau bei Berlin  
Tel.: 03338 / 45474  
Mail: [info@ars-planungsbuero.de](mailto:info@ars-planungsbuero.de)

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Gundula Haß, Stadtplanerin BA/SRL

**Umweltplanung:** trias Planungsgruppe  
Schönfließer Str. 83  
16548 Glienicke/Nordbahn  
Tel.: 033056 / 76501  
Mail: [info@trias-planungsgruppe.com](mailto:info@trias-planungsgruppe.com)

---

ENTWURF

Juni 2024

**INHALT**

<b>0.</b>	<b>Gesetzliche Grundlagen, Quellen</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Erfordernis der Planung	5
1.2	Übergeordnete Planungen - Planungsrecht	5
1.2.1	Landes- und Regionalplanung	5
1.2.2	Flächennutzungsplan	6
1.2.3	Bebauungspläne	6
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation - Bestandsbeschreibung</b>	<b>7</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2	Bestandsbeschreibung	10
2.2.1	Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes	10
2.2.2	Bestandsbebauung im Plangebiet	10
2.2.3	Verkehr	11
2.2.4	Technische Infrastruktur	11
2.2.5	Oberflächenwasser	11
2.2.6	Freiflächen	11
2.2.7	Immissionsschutz	12
2.2.8	Denkmalschutz	12
2.2.9	Altlasten	12
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Planung - Planungskonzept</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsinhalt - planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>15</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4	Oberflächenentwässerung	16
4.5	Grünordnerische Festsetzungen	18
4.6	Immissionsschutz	19
<b>5.</b>	<b>Belange des Umwelt- und Artenschutzes</b>	<b>20</b>
5.1	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	20
5.2	Umweltprüfung	20
5.3	Artenschutzgutachten	20
5.4	Umweltbeitrag	21
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>24</b>
7.1	Art des Verfahrens	24
7.2	Verfahrensschritte	24
	Abb. 1: Lage im Stadtgebiet	7
	Abb. 2: Katasterplan (Auszug)	9
	Abb. 3: Plangebiet mit Bestand (Luftbild)	10
	Abb. 4: Bestand Freiflächen - Biotoptypen	12
	Abb. 5: Schwimmhalle, Konzeptstudie - Lageplan	14
<b>Anlagen:</b>	<b>Umweltplanung: TRIAS Planungsgruppe</b>	
	<b>Schönfließer Str. 83, 16548 Glienicke/Nordbahn</b>	
1)	Dokumentation, Biotoptypenkartierung 2023	
2)	Artenschutzgutachten 10/2023	
3)	Umweltbeitrag 10/2023	

## 0. Gesetzliche Grundlagen, Quellen

Gesetzliche Grundlagen (in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Fassung):

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf.) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 30.06.2022 (GVBl. I/22, Nr. 18, S. 6)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des G vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch G vom 28.09.2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg LEP HR vom 13.05.2019 (GVBl. II-2019, Nr. 35)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 3 des G vom 08.12.2022
- Brandenburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3; ber. GVBl. I/13, Nr. 21) zuletzt geändert durch Art. 19 des G vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 11)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/17, Nr. 20) zuletzt geändert durch Art. 1 des G vom 04.12.2017 (GVBl. I/17, Nr. 28)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I04, Nr. 9, S. 215) zuletzt geändert durch Art. 11 des G vom 05.03.2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Quellen:

- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster/Luftbilder (GeoBasis-DE/LGB 20 22/2024)
- Machbarkeitsstudie Schwimmbad Bernau bei Berlin, Adam&Partner, 03/2020
- Retentionsberechnung, Dachflächen Sportforum Bernau, IBH Ing.büro, 2024
- Konzept zum Umbau/Neubau des Sportforums Bernau, Ganter Architekten 2021
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung, MIL Brandenburg, 2018
- Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung, Gebietsstand 01.01.2021, LBV Brandenburg

Kartengrundlage:

Amtlicher Vermessungsplan, ÖbVI Peschmann & Martin, 02/2023

## 1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 BauGB obliegt es den Kommunen, durch vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke sowie die gestalterische und funktionelle Entwicklung ihres Gemeindegebietes vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Bernau bei Berlin gehört zu den Kommunen im Land Brandenburg, die seit 1990 eine durchgehend positive Bevölkerungsentwicklung aufweisen können. Allein in den 5 Jahren seit 2019 wuchs die Wohnbevölkerung um rund 14%. Die vom Land Brandenburg für das Jahr 2025 prognostizierte Bevölkerungszahl von 44.433 EW<sup>1</sup> wurde mit 45.759 EW per 01.01.2024 (Statistik Stadt Bernau) bereits übertroffen.

Aufgrund ihrer Lage im Verflechtungsbereich zu Berlin, der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und den erfolgreichen Bemühungen der Stadt um ständige Verbesserung sowohl der „harten“ (technischen Infrastruktur) als auch der „weichen“ (soziale Infrastruktur) Standortfaktoren ist der „Zuzugstrend“ auch von Familien mit Kindern ungebrochen. Über die Erweiterung der schulischen Kapazitäten hinaus steigt analog der Bedarf zur Absicherung des saisonunabhängigen Schwimmunterrichtes für alle Kinder.

Die Stadt Bernau bei Berlin hat der Standortempfehlung einer „Machbarkeitsstudie Schwimmbad Bernau bei Berlin“<sup>2</sup> folgend im Januar 2022 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung „Erweiterung des Sportforums Bernau An der Tränke“ gefasst.

Ziele der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Schwimmbades mit einem Wettkampfbecken und einem Nichtschwimmer-/ Lehrbecken.

### 1.2 Übergeordnete Planungen - Planungsrecht

#### 1.2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Land Brandenburg sind die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und im Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019) dargelegt.

Der Landesentwicklungsplan Nr. I legt die zentralörtliche Gliederung der Ober- und Mittelzentren des Landes Brandenburg fest.

Die Stadt Bernau bei Berlin liegt im Strukturraum des Berliner Umlandes und nimmt als Mittelzentrum am „Gestaltungsraum Siedlung“ teil.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Die Stadt Bernau bei Berlin gehört der Planungsregion Uckermark-Barnim an. Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat im Mai 2024 den „Integrierten Regionalplan (RegPI 2024) Uckermark-Barnim“ als Satzung beschlossen.

---

<sup>1</sup> Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung, Gebietsstand 01.01.2021, LBV Brandenburg

<sup>2</sup> ADAM&PARTNER, Unternehmensberatung – Hamburg 2021

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen; regionalplanerisch relevante Aussagen für abweichende Entwicklungsziele für das Plangebiet werden nicht getroffen.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche mit der Zweckbestimmung „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Spielplatz“ dar. Diese Nutzungsart mit gesonderter Zweckbestimmung wurde gewählt, da das Entwicklungsziel die Errichtung eines gewerblich betriebenen Sportzentrums mit ergänzenden dem Freizeitsport dienenden gewerblichen Nutzungen war (im Unterschied zu sportlichen Einrichtungen des Gemeinbedarfs). Kleinere Flächenanteile sind als Flächen für Gemeinbedarf/Spielplatz und Grünflächen dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Sport und Freizeit“ im Bebauungsplan weicht vom „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB ab.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 1.2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet überdeckt den südlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1) „Neubaugebiet Viehtrift - westliche Teilfläche“.

Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (2) „Erweiterung des Sportforums Bernau An der Tränke“ werden hier die Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes (1) ersetzen. Die nicht von der Neuaufstellung betroffenen Satzungssteile des Bebauungsplanes (1) „Neubaugebiet Viehtrift - westliche Teilfläche“ behalten Rechtskraft.

Der nördliche (nicht von der Neuaufstellung betroffene) und der südliche Teil (in Neuaufstellung) des rechtskräftigen Bebauungsplanes (1) sind in der Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes (1) durch eine Knotenlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (PlanzV 90, Nr. 15.14) getrennt; eine eindeutige planungsrechtliche Zuordnung der Plangebietsteile zur jeweils geltenden Satzungsfassung ist zweifelsfrei möglich.

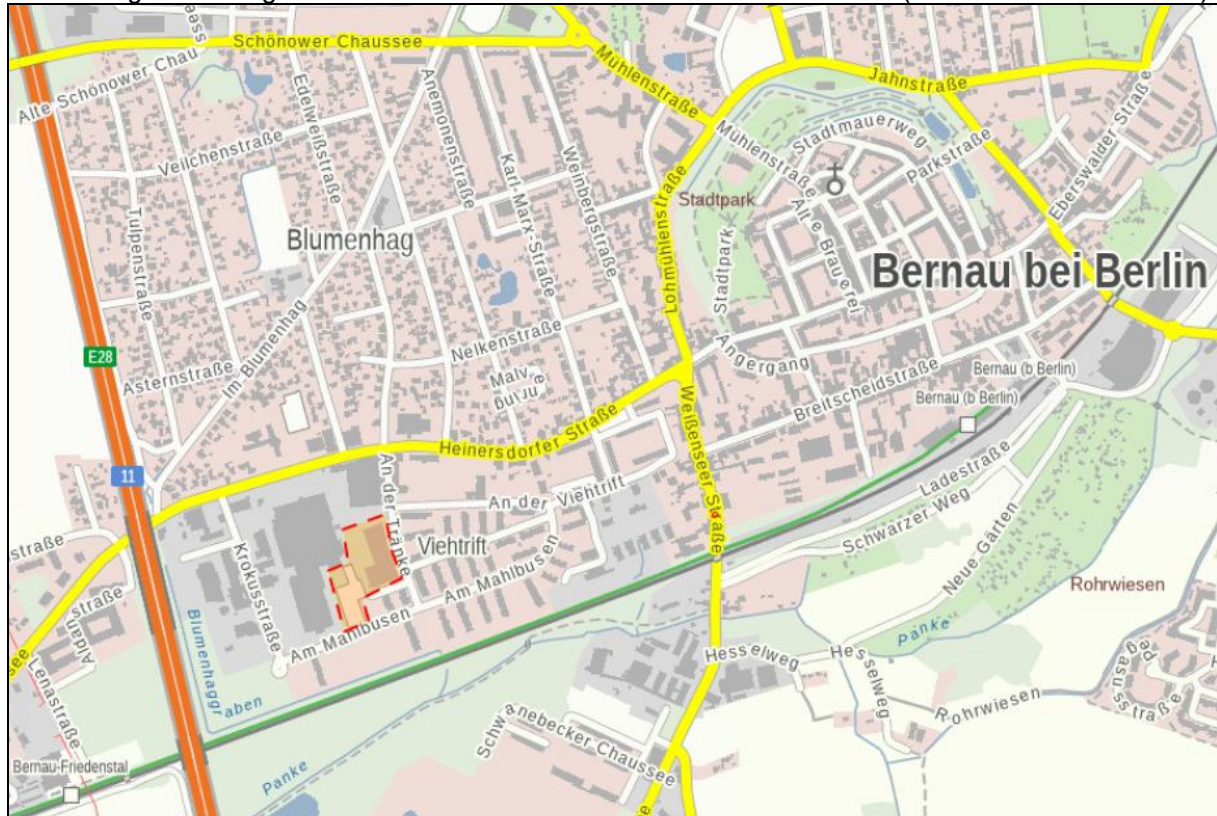
## 2. Ausgangssituation - Bestandsbeschreibung

### 2.1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 1.000 m südwestlich des Stadtkerns von Bernau direkt südlich des Einkaufs- und Versorgungszentrums „Forum Bernau“. Die Straßen An der Tränke und Am Mahlbusen begrenzen das Plangebiet östlich und südlich. Direkt westlich schließt sich das Gewerbegebiet um die Krokusstraße an.

Abb.1: Lage im Stadtgebiet

(GeoBasis-DE/LGB 2023)



Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

#### Daten

Land	: Brandenburg
Region	: Uckermark - Barnim
Kreis	: Barnim
Gemeinde	: Bernau
Gemarkung	: Bernau
Flur	: 42
Flurstücke	: gemäß Liste
Größe	: ca. 2,0 ha

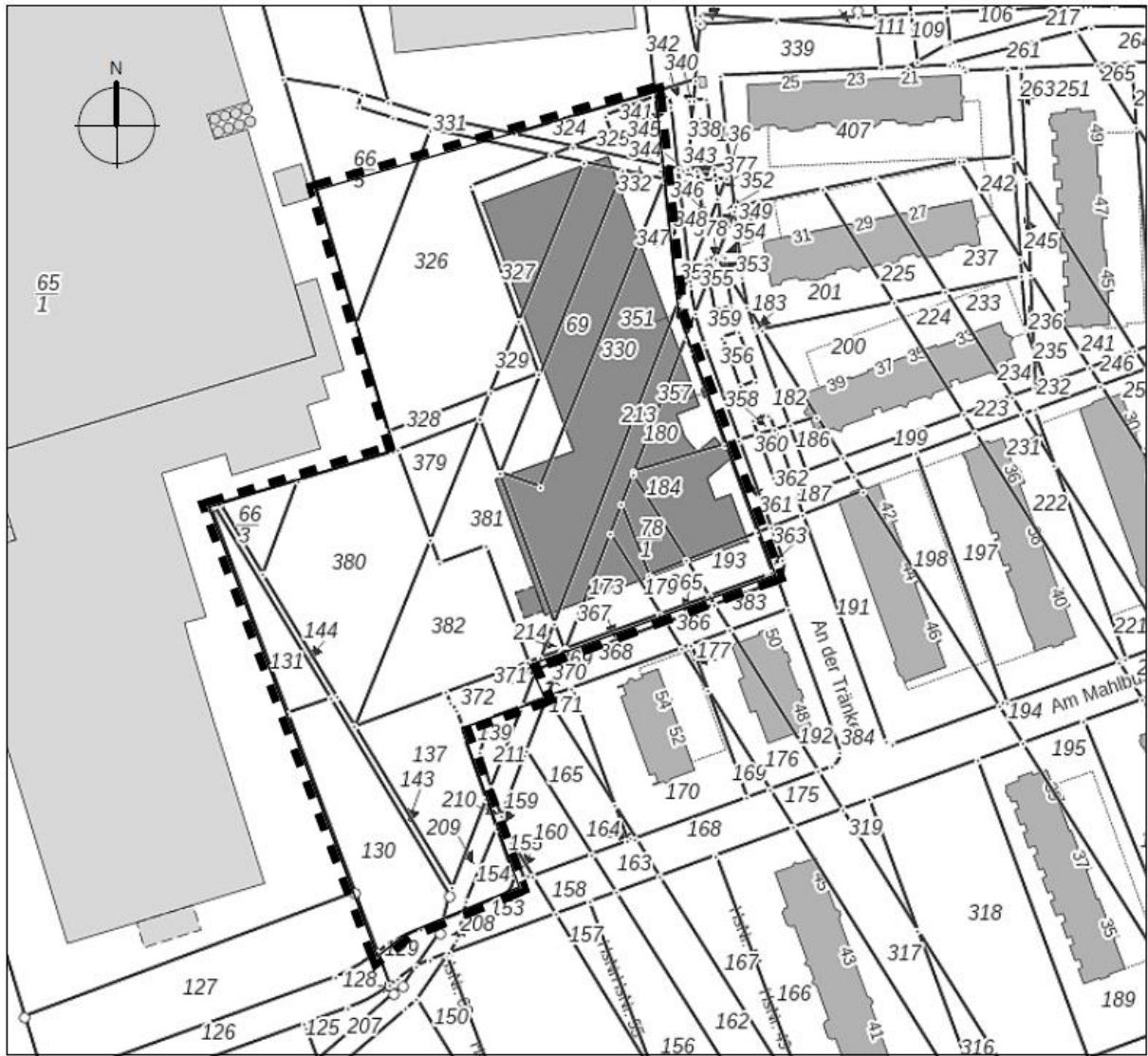


Flurstücksliste mit Bemerkungen zur Nutzung im Bestand

Flurstücke	Größe (Grundbuch) m <sup>2</sup>	Plangebiet (Größe)	Bemerkungen (Nutzung)
66/3	266		Verkehrsfläche anteilig
66/5	1.356	anteilig	Freifläche mit Pflanzbindung und Verkehrsfläche je anteilig
69	1.129		Baufeld (Bestand), Verk.fl. ant.
78/1	231		Baufeld (Bestand)
130	1.375		Tennisplätze, Freifläche je anteilig
131	437		Freifläche mit Pflanzbindung, Tennisplätze je anteilig
137	1.040		Tennisplätze/Lärmschutz
143	120		Tennisplätze
144	117		Freifläche mit Pflanzbindung, Tennisplätze je anteilig
154	160		Freifläche, Tennisplätze je anteilig
173	385		Baufeld (Bestand), Verkehrs- u. Freifläche je anteilig
179	265	anteilig	Baufeld (Bestand), Verkehrs- u. Freifläche je anteilig
180	445		Baufeld (Bestand)
184	696		Baufeld (Bestand)
193	250		Freifläche
209	176		Tennisplätze/Lärmschutz
210	21		Freifläche/Lärmschutz
213	550		Baufeld (Bestand) Verk.fl. ant.
214	28		Verkehrs-/Freifläche je anteilig
324	181	anteilig	Verkehrsfläche
325	257		Verkehrs-/Freifläche je anteilig
326	2.609		Verkehrs-/Freifläche mit Pflanzbindung je anteilig
327	735		Baufeld (Bestand)
328	169		Freifläche
329	121		Verkehrs-/Freifläche je anteilig
330	2.764		Baufeld (Bestand), Verk.fl. ant.
331	226	anteilig	Verkehrsfläche anteilig
332	112		Verkehrs-/Freifläche je anteilig
370	63		Verkehrsfläche
371	8		Verkehrsfläche/Lärmschutz
372	327		Tennisplätze/Lärmschutz
379	344		Freifläche
380	2.186		Freifläche mit Pflanzbindung, Tennisplätze je anteilig
381	885		Saunagarten
382	1.334		Tennisplätze



Abb.2: Katasterplan -Auszug- (verkleinerter Maßstab)



Abgrenzung des Geltungsbereiches / Plangebietsgrenze

## 2.2. Bestandsbeschreibung

### 2.2.1 Städtebauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebietes

Der Siedlungsbereich westlich des historischen Stadtkerns von Bernau, der

- im Norden von der Heinersdorfer Straße und Zepernicker Chaussee,
- im Westen von der Bundesautobahn BAB 11,
- im Süden von der Fern- und S-Bahn-Trasse und
- im Osten von der Weißenseer Straße begrenzt wird

erfuhr in den 1990er Jahren eine grundlegende städtebauliche Umstrukturierung.

Mit dem Wohngebiet An der Viehtrift entstand eines der ersten großen Wohngebiete auf militärisch/gewerblichen Konversionsflächen nach der Wiedervereinigung in Stadtkernnähe. Charakteristisch für das Wohngebiet sind niedriggeschossige Mehrfamilienhäuser mit einem hohen Anteil an Tiefgaragen für den ruhenden Verkehr und großzügig angelegten Freiflächen.

Mit dem Bau des Einkaufs- und Versorgungszentrums „Forum Bernau“ und dem Sportforum Bernau erhielt der Siedlungsbereich an der Viehtrift ein Stadtteilzentrum, das Versorgungsfunktionen auch für das nördlich der Heinersdorfer Straße/Zepernicker Chaussee gelegene Siedlungsgebiet Blumenhag und darüber hinaus erfüllt.

Forum und Sportforum bilden räumlich einen Puffer zwischen dem Wohngebiet im Osten und den Gewerbeflächen, die sich westlich bis zur BAB 11 anschließen.

### 2.2.2. Bestandsbebauung im Plangebiet

Das Bestandsgebäude des Sportforums erstreckt sich mit einer Gesamtlänge von rund 120 m parallel zur Straße An der Tränke. Insgesamt überdeckt das Gebäude eine Grundfläche von rund 5.370 m<sup>2</sup> und gliedert sich in einen Hallentrakt (Tennis / Squash / Badminton) und einen nördlich Am Mahlbusen gelegenen 3-geschossigen Quertrakt (Schwimmbad, Fitness, Wellness, Trampolin- und Tobewelt , Kursräume, Physiotherapie, Verwaltung etc.).

Abb. 3: Plangebiet mit Bestandsbebauung (Luftbild, GeoBasis-DE/LGB 2023)



Der Eingangsbereich wird von einem markanten Turmanbau dominiert.  
An die Westfassade des Quergebäudes schließt sich ein Saunagarten an.

### 2.2.3 Verkehr

#### Straßenverkehr:

Das Plangebiet wird über die Straße An der Tränke erschlossen und ist über diese nördlich an das überörtliche Verkehrsnetz (Zepernicker Chaussee, L 314) angebunden. Für den Anliefer- und Versorgungsverkehr besteht parallel zur Westfassade des Hallentraktes eine Zufahrt (mit Wegerechten) über den Parkplatz des Forums Bernau. Eine weitere Feuerwehrezufahrt befindet sich westlich des Quertraktes von der Straße Am Mahlbusen aus.

#### Ruhender Verkehr:

Für die Bestandsnutzung stehen einschließlich nachzuweisender Behindertenstellplätze insgesamt 86 Stellplätze anteilig innerhalb des Plangebietes und im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung (Verfügung/Zweckbindung gemäß Baugenehmigung 1997). Darüber hinaus bestehen weitere 44 Stellplätze innerhalb des Plangebietes, für die mit den Eigentümern/Nutzern des Forums eine Vereinbarung zur Doppelnutzung durch Kunden/Mitarbeiter sowohl des Forums Bernau als auch des Sportforums besteht.

#### ÖPNV:

Haltestellen der Stadtbuslinie Bernau befinden sich weniger als 200 m entfernt im Kreuzungsbereich An der Tränke-Zepernicker Chaussee-Rosenstraße.

Der S-Bahn-Haltepunkt „Bernau-Friedenstal“ liegt direkt westlich der BAB 11 in ca. 10 Minuten fußläufiger Entfernung.

Der Bahnhof Bernau mit S-Bahn-, Regional- und Fernbahnanbindung liegt östlich des Plangebietes in etwa 1,5 km Entfernung.

### 2.2.4 Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Leitungsnetze der technischen Infrastruktur liegen in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen an. Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

### 2.2.5 Oberflächenwasser

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen wird jeweils anteilig in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken (Teich mit Uferbepflanzung) eingeleitet und als Brauchwasser zur Beregnung der Freiflächen (Grünflächen, Tennisplätze) verwendet. Nicht direkt vor Ort gespeicherte oder verwendete Niederschlagsüberschüsse werden über die zentralen Entwässerungsnetze abgeleitet.

### 2.2.6 Freiflächen

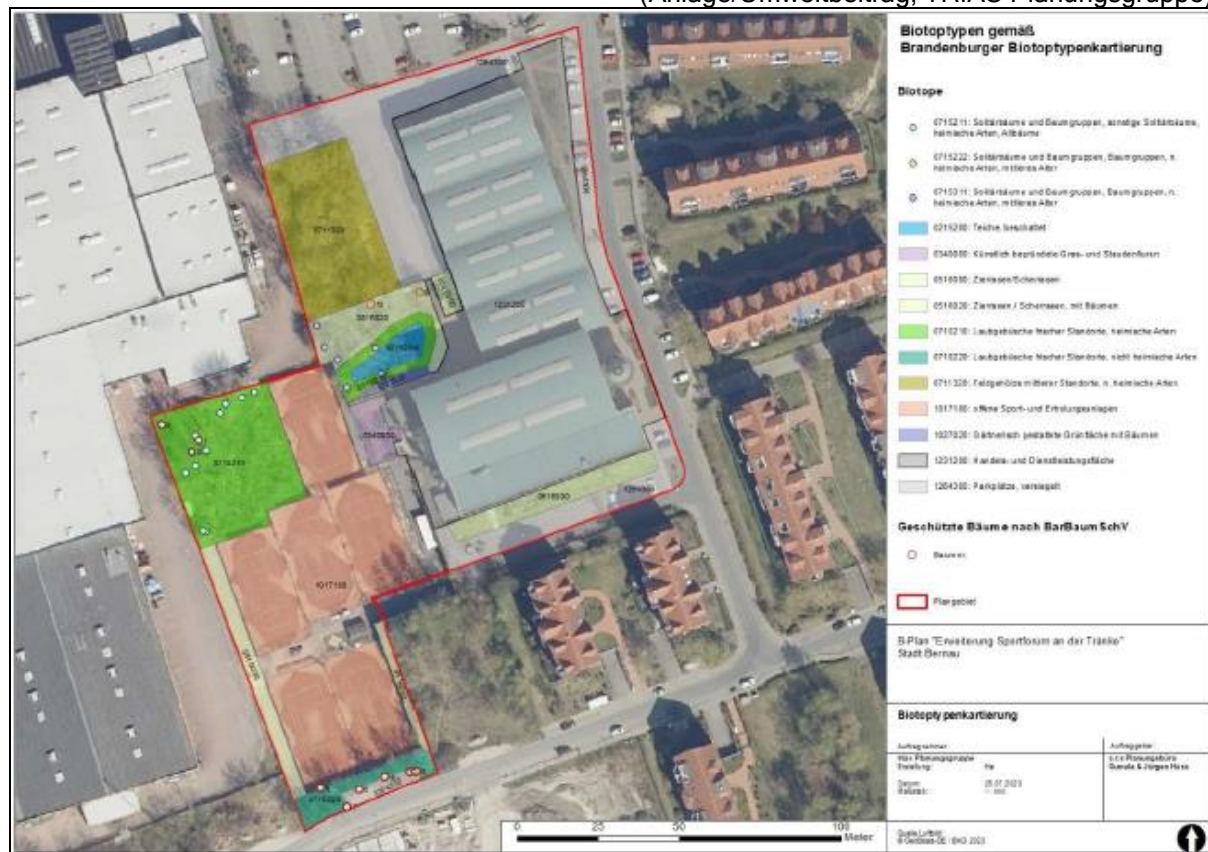
Die nicht mit baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Wegen oder sonstigen Erschließungsflächen überbauten Freiflächen innerhalb des Plangebietes werden etwa zur Hälfte durch die Tennisanlage (6 Tennisplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen) belegt. Diese wird von Randgrün unterschiedlicher Strukturen umschlossen.

Größere zusammenhängende Grünflächen mit raumbildenden Gehölzstrukturen schließen sich nördlich an das Rückhaltebecken (naturnah) bis zum Parkplatz des Forums (außerhalb des Plangebietes) an.



Eine zweite Grünfläche, die durch Baumgruppen und Solitärgehölze geprägt ist, nimmt die Fläche zwischen der Tennisanlage und dem sich westlich und nördlich an das Plangebiet anschließende Gewerbegebiet ein.

Abb. 4: Bestand an Freiflächen - Biotoptypenkartierung  
(Anlage/Umweltbeitrag, TRIAS Planungsgruppe)



## 2.2.7 Immissionsschutz

Zum Schutz der benachbarten schutzbedürftigen Wohnbebauung sind die Freispielflächen der Tennisanlage zur Wohnbebauung hin von einer Lärmschutzwand umschlossen. Bezüglich der Höhe und Lage der Lärmschutzwand wurde der Sportlärmmrichtlinie (18. VO zur Durchführung des BImSchG) entsprochen.

## 2.2.8 Denkmalschutz

Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vorliegen, ist bei allen Tiefbauarbeiten gemäß §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1+2 Denkmalschutzgesetz zu verfahren; insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

## 2.2.9 Altlasten

Nach Auskunft des Umweltamtes Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Landkreises Barnim vom 30. August 2023 befindet sich auf einer Teilfläche des Plangebietes eine Altlastenverdachtsfläche (S 05/14 Galaflo Bernau /WBI); aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Es liegt ausschließlich eine Erstbewertung aus dem Jahr 2001 vor. Demnach besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich des Verdachtes einer schädlichen Bodenverände-

rung und einer daraus resultierenden Gefährdung für die Schutzgüter. Dennoch könne nicht ausgeschlossen werden, dass lokal Verunreinigungen vorhanden sind, die bisher nicht bekannt sind. Ebenfalls könne nicht ausgeschlossen werden, dass zumindest abfallrechtlich erhöhte Anforderungen an die Entsorgung von Aushubmaterial aufgrund lokaler, anthropogener Auffüllungen oder ggf. vorhandener Fundamente aus ehemaliger Bebauung bestehen.

### 3. Städtebauliche Planung - Planungskonzept

Planungsprämissen:

- Errichtung eines Schwimmbades mit einem Wettkampfbecken und einem Nichtschwimmer-Lehrbecken - **Planungsziel**
- Sicherung des baulichen Bestandes und der Funktionsfähigkeit des „alten“ Sportforums
- Erhalt von mindestens 5 Tennis-Außenspielfeldern zur Sicherung der Trainingstätigkeit des Vereinssports
- Sicherung der Niederschlagswasserbewirtschaftung

Der räumliche Rahmen für die Konzeptentwicklung wird zunächst durch die Anforderungen an eine Mindestgröße der baulichen Hülle für ein Sportbad gesetzt. Sportbäder dienen der Grundversorgung (Bevölkerung, Schul-, Vereinsschwimmen); zur Sicherung von Wettkampfschwimmen ist ein Schwimmerbecken mit einer Mindestgröße von 16,67 m x 25 m erforderlich.

Zusätzlich soll ein Nichtschwimmer-Lehrbecken (Abmessungen 8 m x 12 m) integriert werden.

Daraus ergeben sich Mindest-Außenabmessungen von ca. 45,5 m x 25,5 m.

Weiterhin sind Lage, Größe und Geometrie der zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anschluss-/Verbindungsmöglichkeiten mit dem Bestandsbau zu berücksichtigen.

In der Konzeptstudie (Abb. 5) des Architekturbüros (Ganter Architekten, Bernau) wird die geplante Schwimmhalle mit einem Verbindungsbau im Bereich der rückwärtigen Ein- und Ausgänge (Anlieferung/Service, Ausgang zur Tennisanlage) direkt mit dem Bestandsbau verbunden. So entsteht ein dreiflügeliger Gebäudekomplex aus Hallentrakt (Bestand), Multifunktionsstrakt (Bestand) und Schwimmhalle (Neubau).

Durch den Schwimmhallenanbau entfällt der nördlichste Tennisplatz; die dann aus 5 Tennisplätzen bestehende Tennisanlage wird im Norden baulich begrenzt.

Die Lage des Verbindungsbaus resultiert aus den gegebenen Anschlussmöglichkeiten des Bestandsbaus zur Erreichung möglichst umfassender Synergieeffekte (Service, Umkleide, Sanitärbereiche etc.).

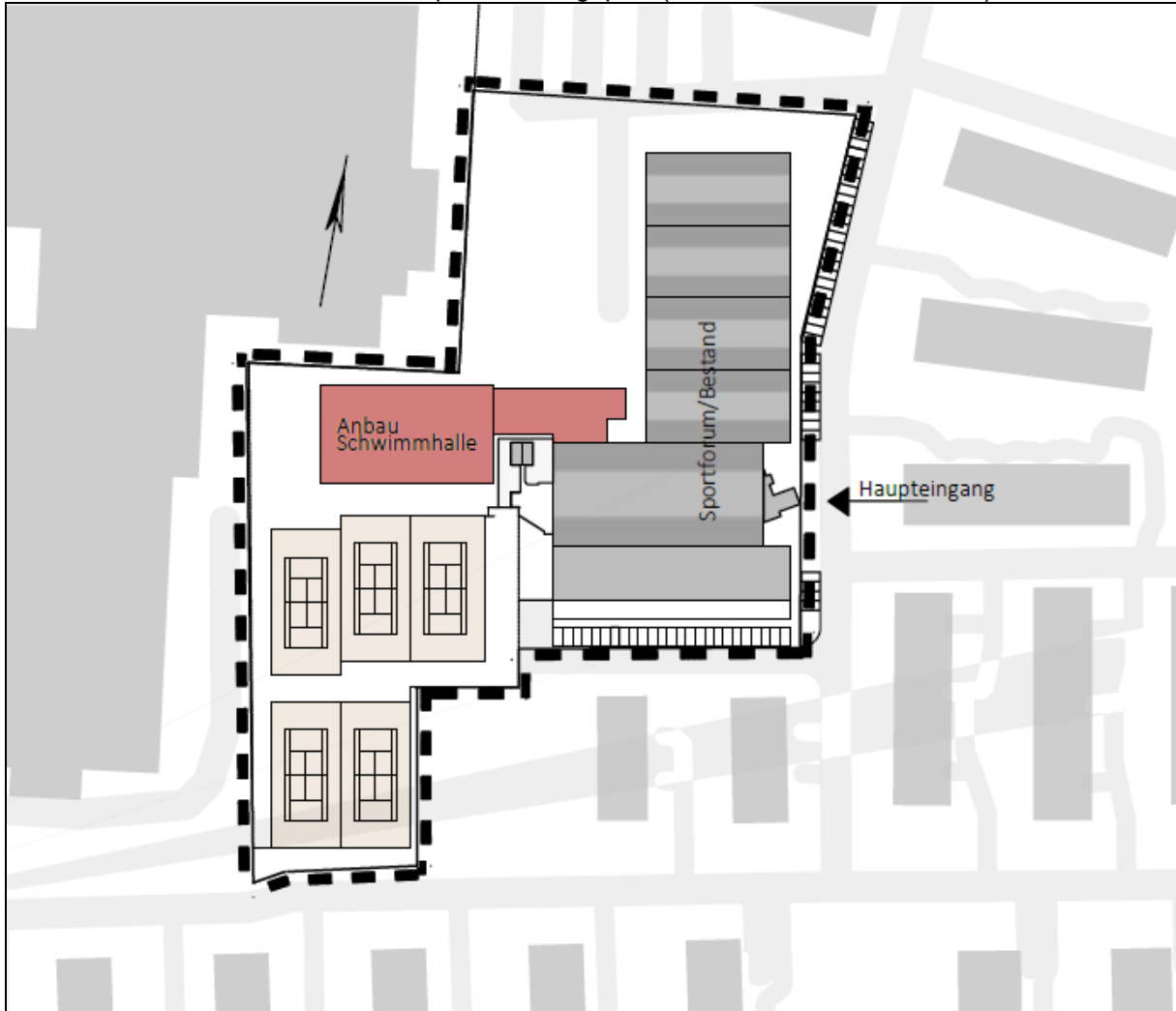
Das Regenrückhaltebecken wird innerhalb der bestehenden Freifläche nach Norden versetzt.

Mit einer Gebäudehöhe von ca. 8 m liegt die Traufhöhe des geplanten Schwimmbades deutlich unter der des 3-geschossigen Quertraktes des Bestandsgebäudes.

Eine optische Wirksamkeit des Schwimmbadanbaus im öffentlichen Verkehrsraum ist praktisch nicht gegeben.

Die bestehenden Zufahrten und Rettungswege bleiben erhalten.

Abb. 5: Anbau Schwimmhalle, Konzeptstudie - Lageplan (Ganter Architekten 07/2022)



## 4. Planungsinhalt - planungsrechtliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt die Art der baulichen Nutzung als **Sondergebiete -SO 1 und SO 2-** mit der **Zweckbestimmung Sport/Freizeit** fest.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich wesentlich von Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind die Art der Nutzung und die Zweckbestimmung zu definieren und festzusetzen.

Zulässig sind

- Anlagen und Einrichtungen für den Freizeit- und Vereinssport sowie den Schulsport;
- Hallenbäder;
- Tennisplätze;
- Einrichtungen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke;
- Einrichtungen des Sport- und Kulturmanagements;
- Gastronomie und Verkaufseinrichtungen, die der Versorgung der Nutzer der ansonsten zulässigen Einrichtungen dienen.

Begründung:

Anlagen und Einrichtungen für Sport und Freizeit sind zwar im Regelfall auch in den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO allgemein oder als Ausnahme zulässig, jedoch ließe die ausschließliche Nutzung der Plangebietsflächen entsprechend der Planungsziele keine weitere in den Baugebieten per Definition gemäß §§ 2 bis 10 BauNVO zulässige Nutzung zu.

Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung kommt ebenfalls nicht in Betracht, da diese im Regelfall nur festgesetzt werden, wenn Sport- und Spielflächen/-anlagen Teil einer ausdrücklichen (übergeordneten) Gemeinbedarfsnutzung wie etwa eines Schulstandortes sind.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Gemäß § 16 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl -GRZ- und die Geschossflächenzahl -GFZ- sowie die Anzahl der Vollgeschosse (im SO 1) bzw. die maximale Firsthöhe (im SO 2) festgesetzt. Es gelten die Einschriebe in der Nutzungsschablone.

Begründung:

Für das gesamte Plangebiet ist eine Grundflächenzahl -GRZ 0,8- festgesetzt. Die Bestandsbebauung wurde auf der Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neubaugebiet Viehtrift - westliche Teilfläche“ errichtet.

Hier betrug die zulässige -GRZ 0,6-; eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Nebenanlagen ...) bis maximal zu einer GRZ 0,8 war möglich. Da entsprechend der Planungsziele eine Verdichtung der baulichen Anlagen (Anbau Schwimmhalle) zulasten bestehender Nebenanlagen (z.B. Tennisplatz) erfolgen wird, wird nunmehr insgesamt die Höchstzahl 0,8 für die GRZ festgesetzt; hierbei ist eine Überschreitung nur in Ausnahmefällen zulässig. Insgesamt wird sich die maximal zulässige Gesamtversiegelung nicht erhöhen.

Die Geschossflächenzahl und die festgesetzte Geschossigkeit im SO 1 sichert den Bestand. Im SO 2 wird für den Schwimmhallenanbau (1 Geschoss) eine maximale Firsthöhe unter Bezug auf die Geländehöhe m/NHN im DHHN 2016 festgesetzt.

Diese Begrenzung der Gebäudehöhe sichert gleichzeitig einen ausreichenden Abstand zur Traufhöhe des bestehenden Quertraktes des Sportforums und vermeidet so mögliche naturschutzrechtliche Eingriffssachverhalte (Mehlschwalbenpopulation).



#### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenzen können mit untergeordneten Bauteilen gemäß § 6 Abs. 7 BbgBO um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Begründung:

Das durch die festgesetzten Baugrenzen gebildete Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) beinhaltet die Bestandsbebauung und die entsprechend Planungskonzept erforderlichen Flächen für den geplanten Anbau. Die bereits vorhandene hohe bauliche Auslastung des Plangebietes und die Sicherung von sonstigen Bestandsnutzungen und Freiflächen lässt bezüglich der Größe und Lage der überbaubaren Flächen wenig Spielraum. Durch die Zulässigkeit geringfügiger Überschreitungen der Baugrenzen ergibt sich ein gestalterischer Spielraum im Rahmen der Ausführungsplanung.

#### 4.4 Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(4.1) Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen ist anteilig in ein naturnah gestaltetes Rückhaltebecken einzuleiten.

(4.2) Der Ableitung und Rückhaltung Oberflächenwassers dienende Nebenanlagen sind in den gesamten Sondergebietsflächen ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Im Bestand wird unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen anteilig in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken sowie über den im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Anschluss in das öffentliche Regenwasser-Kanal-Netz des Wohngebietes An der Viehtrift eingeleitet.

In der Planzeichnung zum Entwurf des Bebauungsplanes „Erweiterung des Sportforums An der Tränke“ ist eine 500 m<sup>2</sup> große Fläche für Versorgungsanlagen /Regenwasserrückhaltung (Ersatz für Bestandsbecken) festgesetzt. Aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungsdichte im Plangebiet stehen weitere Flächen für eine offene Wasserhaltung nicht zur Verfügung.

In Verbindung mit der Ausführungsplanung wird eine detaillierte Regenwasserplanung erforderlich. Da im Ergebnis eventuell Nebenanlagen zur Ableitung des Oberflächenwassers erforderlich werden, die bisher nicht eindeutig verortet werden können, wird deren Zulässigkeit nach § 14 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Bisher liegt eine **Retentionsberechnung** (hydraulischer Nachweis)<sup>3</sup> zur Ermittlung des erforderlichen Rückhaltevolumens des Retentionsraumes unter Berücksichtigung aller Dachflächen (Bestand und Erweiterung) vor.

Die Größe der Dachflächen im Bestand beträgt 5.310 m<sup>2</sup>

- Abflussbeiwert 0,95
- maßgebende Fläche AU 5.045 m<sup>2</sup>;

Größe der Dachflächen/Erweiterung beträgt 1.590 m<sup>2</sup>

- Abflussbeiwert 0,95
- maßgebende Fläche AU 1.511 m<sup>2</sup>;

Gesamtfläche AU ca. 6.556 m<sup>2</sup>.

Der Maximalwert für das Speichervolumen des Retentionsraumes wird bei einer Regendauer von 60 Minuten (Regenspende 68,9 l/s x ha) bei 132,3 m<sup>3</sup> erreicht.

Die maximale Einleitmenge in das öffentliche R-Kanal-Netz beträgt 12 l/s (Netzbetreiber WAV „Panke/Finow“).

---

<sup>3</sup> Retentionsberechnung Dachflächen Sportforum Bernau, IBH Ing.büro, 05/2024

Tabelle: Retentionsberechnung Dachflächen Sportforum Bernau, IBH Ing.büro, 05/2024

Retentionsberechnung Sportforum Bernau				
Retentionsberechnung nach DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen)				
Ausgangsgrößen:				
Aek in ha:			0,69	
Au in ha:			0,66	
Drosselabfluss in l/s:			12	
fA:			0,94	
fZ:			1,15	
Drosselabflussspende: $q_{Dr,R,u} = Q_{Dr,max} / Aek$ in l/s x ha:			17,39	
Bestimmung Speichervolumen:				
Dauerstufe	Regenspende	Drosselabflussspende	Differenz	spez. Speichervolumen
D	r 0,2/a	DASp	r0,2/a - DASp	
min	l/s x ha	l/s x ha	l/s x ha	m³/ha
5	393,3	17,39	375,91	121,91
10	253,3	17,39	235,91	153,01
15	191,1	17,39	173,71	169,00
20	155	17,39	137,61	178,51
30	115,6	17,39	98,21	191,09
45	85,6	17,39	68,21	199,08
60	68,9	17,39	51,51	200,45
90	50,7	17,39	33,31	194,44
120	40,7	17,39	23,31	181,42
180	29,9	17,39	12,51	146,04
240	24	17,39	6,61	102,87
360	17,5	17,39	0,11	2,54
erforderliches Rückhaltevolumen $V = \text{spez. Speichervolumen} \times Au$ in m³:				132,30
Regenspenden nach KOSTRA DWD 2020 für den Raum Bernau bei Berlin.				
KOSTRA-Rasterfeld: Zeile 101, Spalte 192				
Häufigkeit einmal in 5 Jahren.				
5310 m² Bestandsdachflächen x Abflussbeiwert 0,95 = Fläche Au = 5045 m²				
1590 m² Erweiterungsdachflächen x Abflussbeiwert 0,95 = Fläche Au = 1511 m²				
Summe Fläche AE: 6900 m² (0,69 ha)				
Summe Fläche Au: 6556 m² (0,66 ha)				

#### 4.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(5.1) Allgemein gilt:

Für Gehölzpflanzungen sind Sorten aus der Pflanzenliste des Umweltbeitrages zu verwenden.

Nicht überbaute und nicht für zulässige Nebenanlagen erforderliche Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

(5.2) Erhaltungsbindung:

Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Vegetationsstrukturen zu erhalten und zu sichern. Bei unvermeidbaren Abgängen geschützter Gehölze ist eine Ersatzpflanzung unter Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung vorzunehmen.

Begründung:

Die Festsetzungen dienen der Verbesserung des Mikroklimas, dem Erhalt von Trittschneckenbiotopen und der natürlichen Bodenfunktionen in einem verdichteten städtebaulichen Raum. Insbesondere sollen die luftverbessernden und raumprägenden Funktionen von Großgehölzen und deren Bedeutung als Lebensraum der Avifauna erhalten werden.

Die Standorte der geschützten Solitärgehölze und Baumgruppen sowie die Biotopstruktur der Freiflächen sind in der Biotoptypenkartierung Abb. 4 sowie im Umweltbeitrag dokumentiert.

Pflanzenliste für Anpflanzungen (informell zu textlicher Festsetzung Nr. 5.1):

Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten		
Für Gehölzarten, die <b>nicht</b> dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebietseinteilung gemäß Anlage 2 (MUGV & MIL 2013). Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.		
Botanischer Name	Deutscher Name	FoVG
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	x
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	x
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	x
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke	x
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	x
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	x
<i>Cornus sanguinea</i> s.l.	Blutroter Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	
<i>Crataegus monogyna</i> <sup>2</sup>	Eingrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus laevigata</i> <sup>2</sup>	Zweiggrifflicher Weißdorn	
<i>Crataegus x macrocarpa</i> <sup>2</sup>	Großfrucht-Weißdorn	
<i>Crataegus x media</i> <sup>2</sup>	Bastard-Weißdorn	
<i>Crataegus x subsphaericea</i> <sup>2</sup>	Verschiedenzähniger Weißdorn	
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche	x
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	x
<i>Malus sylvestris</i> agg. <sup>1</sup>	Wild-Apfel	
<i>Pinus sylvestris</i>	Gemeine Kiefer	x

<b>Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten</b>		
Für Gehölzarten, die <b>nicht</b> dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gilt die Herkunftsgebietseinteilung gemäß Anlage 2 (MUGV & MIL 2013). Für Gehölzarten, die dem Forstvermehrungsgesetz (FoVG) unterliegen, gelten die nach diesem Gesetz gültigen Herkunftsgebiete.		
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>FoVG</b>
Populus nigra	Schwarz-Pappel	x
Populus tremula	Zitter-Pappel	x
Prunus padus	Traubenkirsche	
Prunus spinosa <sup>1,2</sup>	Schlehe	
Pyrus pyraeaster agg. <sup>1</sup>	Wild-Birne	
Quercus petraea	Trauben-Eiche	x
Quercus robur	Stiel-Eiche	x
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Rosa canina agg.	Hunds-Rose	
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose	
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose	
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose	
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose	
Salix alba	Silber-Weide	
Salix aurita	Ohr-Weide	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix pentandra	Lorbeer-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix triandra agg.	Mandel-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Salix x rubens (S. alba x fragilis)	Hohe Weide	
Sambucus nigra <sup>1,2</sup>	Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia	Eberesche	
Sorbus torminalis	Elsbeere	
Tilia cordata	Winter-Linde	x
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	x
Ulmus glabra	Berg-Ulme	
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	
Ulmus minor	Feld-Ulme	
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	

<sup>1</sup> Nur Vermehrungsgut aus virusfreien Erntebeständen

<sup>2</sup> Verwendung außerhalb der in Anlage 3 gekennzeichneten Gebiete

#### 4.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ i.S.d. BImSchG (Lärmschutzwand) sind in die Planzeichnung übernommen worden.  
Siehe Kap. 2.2.7

## 5. Belange des Umwelt- und Artenschutzes

### 5.1 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

- In Absatz 2 die sogenannte „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Durch die Verdichtung von bisher mindergenutzten Bauflächen wird sowohl dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauchs als auch dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen. Es werden im Ergebnis der Planung keine Eingriffe in Schutzgüter durchgeführt, die nicht bereits aufgrund vorhandenen Planungs- und Baurechts zulässig waren. Die Flächen des Plangebietes sind bereits anthropogen überprägt.

Ersteingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Ergebnis des Bebauungsplanes nicht.

Aus übergeordneten Planungen ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen im Sinne der FFH-Richtlinien, des BNatSchG und des BbgNatSchG.

### 5.2 Umweltprüfung

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB kann im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden; § 4c BauGB (Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Kommune) ist nicht anzuwenden.

Mit 16.180 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt diese unter dem Grenzwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche, der im § 13 a Abs. 1 Punkt 1. BauGB genannt wird.

### 5.3 Artenschutzgutachten

Aufgrund der Biotopstruktur im Bestand war eine Vorprüfung bezüglich möglicher Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG erforderlich.

Um mögliche Auswirkungen auf die Artengruppen beurteilen zu können, wurden Erfassungen von Brutvögeln und Amphibien, eine Ausflugskontrolle von Fledermäusen am Bestandsgebäude sowie eine Baumkontrolle zum Artenschutz durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der 2023 erfolgten Kartierungen wurden Brutvögel und Fledermäuse als relevante Arten ermittelt.

Die Kartierungen ergaben keine Amphibienvorkommen im Untersuchungsraum.

In der Konfliktanalyse wurden für die in der Relevanzprüfung ermittelten Arten/Artengruppen die Wirkungen des Vorhabens dargestellt. Die Bewertung ergab, dass bei Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten und Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Das Artenschutzgutachten (TRIAS Planungsgruppe, 10/2023) liegt in der Anlage bei.

## 5.4 Umweltbeitrag

Die Beachtung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Pkt. 7 i.V.m § 1a BauGB wird durch den vorliegenden Umweltbeitrag sichergestellt. Der vorliegende Planungsstand enthält die Erhebungen und Bewertungen des derzeitigen Umweltzustandes sowie erste Prognosen über mögliche Konflikte, die bei Umsetzung der Planung entstehen könnten.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung anhand vorliegender Daten und aktueller Kartierungen (Biotope, Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse) zeigen, dass für die untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter keine höheren Wertigkeiten vorliegen. Das Schutzgut Klima erhält eine mittlere Bewertung. Von der Überplanung sind keine geschützten Biotope betroffen. Geschützte Bäume nach Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) sind jedoch von der Überplanung betroffen. Gemäß BarBaumSchV § 7 sind hierfür Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen als Kompensation für Fällungen vorgesehen und beschrieben.

Bei der Untersuchung der Fauna wurden bei den Brutvögeln sechs Brutvogelarten (Blaumeise, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Star, Mehlschwalbe) mit dauerhaft genutzten Neststandorten in Bereichen, die von der Überplanung betroffen sein könnten. Ein Ausflug von Fledermäusen konnte in diesen Strukturen nicht festgestellt werden. Einzelne Individuen der Gattung *Pipistrellus* nutzen benachbarte Vegetationsstrukturen zur Jagd. Ein Vorkommen sonstiger wertgebender Arten konnte ausgeschlossen werden. Mit Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen V<sub>ASB</sub> 1 - V<sub>ASB</sub> 4 können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden. Mit der Umsetzung der Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A<sub>CEF</sub>-1- A<sub>CEF</sub>3) kann die ökologische Funktionalität für das Vorhaben gewahrt werden.

Erhebliche Umweltauswirkungen können durch die Vermeidungsmaßnahmen (V1 - V6) abgewendet werden.

Die empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz ( V1 bis V6) in die Planzeichnung des Entwurfs zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der vollständige Umweltbeitrag (TRIAS Planungsgruppe, 10/2023) liegt in der Anlage bei.

Tabelle: Zusammenfassende Darstellung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Umweltbeitrag Tab. 21)

<b>Maßnahme Nr. gem. LBP</b>	<b>Maßnahmenkurzbeschreibung</b>	<b>betroffene Art / Artengruppe</b>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
V <sub>ASB1</sub>	Bauzeitenregelung	Brutvögel, Fledermäuse
V <sub>ASB2</sub>	Besatzkontrolle Gebäude	Brutvögel, Fledermäuse
V <sub>ASB3</sub>	Baumkontrolle auf Fortpflanzungsstätten vor Fällung	Brutvögel, Fledermäuse, Käfer
V <sub>ASB4</sub>	Ökologische Baubegleitung (ÖBB)	Brutvögel, Fledermäuse
V <sub>ASB5</sub>	Erhalt von Gehölzen	Brutvögel, Fledermäuse
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)</b>		
A <sub>CEF1</sub>	Nistkasten als Ausgleich für Niststätten in Baumhöhlen	Höhlen- und Nischenbrüter
A <sub>CEF2</sub>	Fledermauskasten als Ausgleich für Quartiere in Baumhöhlen	Fledermäuse
A <sub>CEF3</sub>	Ersatzquartiere an Gebäuden	Höhlen- und Nischenbrüter an Gebäuden (Mehlschwalbe, Star, Haussperling, Hausrotschwanz, Blaumeise, Kohlmeise), ggf. Fledermäuse



## 6. Städtebauliche Kenndaten - Flächenbilanz

Flächenbilanz Planstand 06/2024	Bestand	Größe m <sup>2</sup>	Planung	GRZ
<b>Fläche des Plangebietes gesamt</b>		<b>20.225</b>		
<b>Sondergebiet „Sport/Freizeit“ gesamt</b> davon		20.225	<b>20.225</b>	<b>0,8</b>
Gebäudegrundflächen (Sportforum einschl. Nebenanlagen+Wege)	<b>6.290</b>			
Tennisplätze einschl. Tribüne + Wege	<b>5.085</b>			
<u>Äußere Erschließung:</u> davon Wege Stellplätze (P)	<b>2.810</b> 1.710 1.000			
<u>Grünflächen:</u> davon Flächen mit Feldgehölzen Flächen mit Baumgruppen und Solitärgehölzen Flächen mit Buschgehölzen sonstige Freiflächen (Begleitgrün)	<b>5.340</b> 1.740 1.510 650 1.440		3.785 1.425 650 1.060	
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen			2.075	
Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken)	<b>700</b>		500	
<b>Versiegelte Flächen im Bestand</b> davon	<b>14.185</b> 100% 13.185 80% 1.000			
Versiegelung Bestand gesamt	13.985			
<b>Zulässige Versiegelung gesamt</b>				<b>16.180</b>

## 7. Verfahren

### 7.1 Art des Verfahrens

Bauleitplanverfahren gem. § 13a BauGB - **Bebauungsplan der Innenentwicklung** -

Nach Bestandsaufnahme, Zustandsanalyse und Prognose der voraussichtlichen Entwicklung des Plangebietes wurde festgestellt, dass das Plangebiet und die Planungsziele die Voraussetzungen für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfüllen.

Der Bebauungsplan entspricht folgenden Kriterien:

1. Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsgebietes der Stadt Bernau bei Berlin und dient der Nachverdichtung einer minder genutzten Baufläche im Rahmen der geordneten städtebaulichen Entwicklung (Innenentwicklung).
2. Der Standort ist stadtechnisch vollständig erschlossen.
3. Die im Ergebnis der Planung zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (errechneter Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) liegt mit 16.180 m<sup>2</sup> unter dem in § 13 a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB genannten Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
4. Der B-Plan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die gemäß UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13a Abs. 1 BauGB).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat am 24.02.2022 mit Beschl.-Nr. 7-1015/2022 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für das bezeichnete Plangebiet wurde bestimmt, dass von einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird (§ 13a Abs. 3 BauGB).

### 7.2 Verfahrensschritte

#### (1) Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Sportforums An der Tränke“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin am 24.02.2022 gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin 11/2023 vom 27.11.2023. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

#### (2) Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. ....

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Fassung ..... erstellt.

#### (3) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes vom .....

Die Stadtverordnetenversammlung von Bernau bei Berlin hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. .... zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

**(4) Öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplanes vom .....**

Der mit der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Ergänzung erstellte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Amtsblatt für die Stadt Bernau bei Berlin ..... ortsüblich bekannt gemacht.

**(5) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes vom .....**

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

**(6) Mitteilung von Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg, teilte mit Schreiben vom ..... mit, dass die dargelegte Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und die maßgeblichen Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden.

**(7) Entwurf des Bebauungsplanes vom ..... zum Satzungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes zum Satzungsbeschluss, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, wurde in der Fassung vom ..... erstellt. Dabei wurden auf der Grundlage der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen im Plandokument und in der Begründung zum Bebauungsplan Änderungen bzw. Konkretisierungen vorgenommen.

**(8) Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat in ihrer Sitzung am ..... die im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft und die vorgetragenen privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und den Textlichen Festsetzungen - Teil B-, in der Fassung vom ..... wurde mit Beschluss-Nr. .... als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Veröffentlichung in Kraft.