



Bernau bei Berlin

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 2a BauGB

Bebauungsplan

„Rettungswache und Gewerbestandort

Wandlitzer Chaussee“

in Bernau bei Berlin

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 (Umweltbericht) mit

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



INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG.....	1
1	EINFÜHRUNG	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	1
2	GRUNDLAGEN UND AUSGANGSSITUATION.....	2
2.1	Räumliche Einbindung.....	2
2.2	Geltungsbereich, Eigentums- und Pachtverhältnisse.....	2
2.3	Bebauungs- und Nutzungsstruktur.....	2
2.4	Erschließung und Verkehr	3
2.5	Technische Infrastruktur	3
2.6	Denkmalschutz.....	4
2.7	Natur, Landschaft und Umwelt.....	4
3	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....	5
3.1	Geltendes Planungsrecht	5
3.2	Landes- und Regionalplanung	5
3.3	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007).....	6
3.4	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	6
3.5	Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim.....	7
3.6	Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“	7
3.7	Flächennutzungsplan	7
3.8	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim.....	8
3.9	Landschaftsplan Bernau (2008)	8
3.10	Wald i. S. des Landeswaldgesetzes.....	9
3.11	Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte oder städtebauliche Planungen	9
3.11.1	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bernau bei Berlin	9
3.11.2	Anpassungsstrategie an den Klimawandel für Bernau bei Berlin	9
3.12	Sonstige Satzungen	10
3.13	Sonstige planungsrechtliche Beschränkungen	10
3.14	Angrenzende Bebauungspläne.....	10
4	PLANUNGSKONZEPT.....	12
4.1	Städtebauliches Konzept	12
4.2	Erschließungskonzept	12
4.3	Standortsuche und Alternativenprüfung	13

5	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNGEN DER FESTSETZUNGEN.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	20
5.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	21
5.2.3	Höhe baulicher Anlagen	23
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
5.4	Öffentliche Verkehrsflächen	24
5.5	Fläche für Wald	24
5.6	Grünfestsetzungen	25
5.7	Immissionsschutz	29
5.8	Örtliche Bauvorschriften	33
5.9	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	33
5.10	Hinweise	33
5.11	Flächenbilanz	34
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt.....	35
6.1.1	Umgang mit Niederschlagswasser	35
6.1.2	Artenschutz	36
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	37
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	37
6.4	Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur.....	39
7	VERFAHREN	40
7.1	Scoping-Termin	40
7.2	Aufstellungsbeschluss	40
7.3	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden	40
7.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	40
7.5	Auslegungsbeschluss	41
7.6	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	41
7.7	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	41
8	RECHTSGRUNDLAGEN	42
9	VERWENDETE GUTACHTEN UND KONZEPTE	42
B	UMWELTBERICHT	44

6.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	96
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	97
C	ANHANG	100
I.	Textliche Festsetzungen	100
II.	Pflanzliste (Stand 23.06.2026)	103

A BEGRÜNDUNG

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans (BP) „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ und die Einleitung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wurden durch die 7. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin in ihrer 30. Sitzung am 28.10.2022 gemäß § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Mit dem Bauleitplanverfahren sollten ursprünglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des administrativen Hauptstandortes der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH sowie einer Wasserstofftankstelle der Kreiswerke Barnim GmbH geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hauptstandortes der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH mit der Hauptgeschäftsstelle der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH und der Hauptrettungswache für die Stadt Bernau,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wasserstoff- und Elektroladetankstelle,
- Sicherung der Erschließung.

Der neue Hauptstandort soll dabei, entsprechend dem Konzept des Landkreises für die Errichtung von Rettungswachen, so autark ausgelegt werden, dass er in Großschadenslagen oder bei langanhaltenden Stromausfällen als Anlaufstelle („Leuchtturm“) für die Bevölkerung dienen kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Anpassung der Planungsziele vorgenommen. Die Errichtung einer Wasserstofftankstelle als eigenständiges Planungsziel wird nicht weiterverfolgt.

Das Gewerbegebiet dient der planungsrechtlichen Sicherung eines vielseitig nutzbaren gewerblichen Standorts. Aufgrund seiner Lage in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord an der A 11 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 bleiben damit zulässig und mit den Zielen des Bebauungsplans vereinbar – sie sind jedoch nicht mehr eigenständiger Planungsschwerpunkt, sondern eine von mehreren im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsoptionen. Ihre Realisierung bleibt der konkreten Nachfrage und unternehmerischen Initiative vorbehalten. Der Bebauungsplan ist erforderlich, da das geplante Vorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt. Mit dem Bebauungsplan ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, die alle relevanten Aspekte an dem Standort berücksichtigt.

2 Grundlagen und Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einbindung

Das rund zwei Hektar (2,08 ha) große Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km nordwestlich der Bernauer Innenstadt und wird im Wesentlichen durch Waldgebiete begrenzt. Südwestlich grenzt die Wandlitzer Chaussee, die Oranienburger Straße sowie das Gewerbegebiet „Rehberge“ an das Plangebiet. Die Autobahnanschlussstelle (A11) „Bernau Nord“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung. Westlich angrenzend befindet sich eine Gastronomie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ umfasst die Flurstücke 1 (teilweise), 3 und 4 der Flur 030 in der Gemarkung Bernau.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Naturpark. Nördlich des Plangebiets verläuft ein Gewässer II. Ordnung gem. § 3 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG).

Das Plangebiet ist überwiegend durch bestehende Waldflächen gekennzeichnet. Die Funktion des Waldes am Vorhabenstandort ist im Wesentlichen „Lokaler Klimaschutzwald“ (WF 3100). Gemäß Stellungnahme des Landesbetrieb Forst vom 17.01.2025 wurde bestätigt, dass die Waldfunktion „Erholungswald, Intensitätsstufe 2“ im Zuge der anlassbezogenen Waldfunktionsevaluierung nicht bestätigt werden konnte. Der Besuch der Waldflächen beschränkt sich im Wesentlichen auf einen Waldweg in der Mitte des Plangebietes, der lediglich als Durchgang genutzt wird.

2.2 Geltungsbereich, Eigentums- und Pachtverhältnisse

Der Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ umfasst entsprechend des Aufstellungsbeschlusses eine Fläche von 2,08 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Osten vom Flurstück 5 der Flur 030, Gemarkung Bernau, im Norden von den Flurstücken 119 und 120 (tlw.) der Flur 007, Gemarkung Bernau sowie im Westen durch das Flurstück 2 der Flur 030 der Gemarkung Bernau begrenzt. Im Süden grenzt an das Plangebiet die Wandlitzer Chaussee bzw. die Oranienburger Straße.

Der Geltungsbereich schließt die Flurstücke 1 (tlw.), 3 und 4 der Flur 030 der Gemarkung Bernau ein.

Die Flurstücke 3 und 4 der Flur 30 Gemarkung Bernau liegen vollumfänglich im Geltungsbereich und sind im Eigentum der Stadt Bernau. Das Flurstück 1 der Flur 30 Gemarkung Bernau liegt teilweise im Geltungsbereich und ist ebenso im Eigentum der Stadt Bernau.

2.3 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist im östlichen Bereich flächendeckend bewaldet, im westlichen Bereich befindet sich direkt am bestehenden Anschlusspunkt des Knotens Wandlitzer Chaussee /Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße eine unversiegelte Freifläche. Diese wird derzeit als Stellplatzfläche sowie als Zuwegung zur westlich liegenden Gaststätte genutzt.

Südwestlich der Wandlitzer Chaussee und Oranienburger Straße grenzt das rund 25 ha große Gewerbegebiet Rehberge (Gewerbe-, Wohn- und Freizeitzentrum Rehberge und Baumarkt- und Gewerbefläche), das ebenfalls über den Knotenpunkt erschlossen wird.

2.4 Erschließung und Verkehr

MIV-Verkehr

Das Bebauungsplangebiet verfügt im Bestand über eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßen- und Fernstraßennetz. Südwestlich an das Plangebiet grenzt die Wandlitzer Chaussee (L304), eine Landesstraße des übergeordneten Straßennetzes, die die Verbindung zwischen der Innenstadt von Bernau und Wandlitz herstellt und als Zubringer zur westlich verlaufenden Autobahn A11 dient. Die Fahrtzeit zwischen dem Plangebiet und der Innenstadt von Bernau beträgt rund sieben Minuten.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen und festgesetzten Bebauungspläne sowie der laufenden Planverfahren wurde eine übergreifende Betrachtung im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung im Untersuchungsraum zwischen der Schönower Chaussee (L 30) und der Anschlussstelle Bernau-Nord (Bernau „Rehberge“ / Schönow „Pappelallee“) durchgeführt (STADTRAUM PLANUNG, Abschlussbericht, 16.04.2026).

Die Zusammenführung der Verkehrsentwicklung aus den Einzelplänen soll neben einer Abbildung der aktuellen Verkehrsbelastung auch die Szenarien der fortschreitenden Planungen und Bebauung abbilden. Hieraus sind Handlungsempfehlungen für die Steuerung zukünftiger Gewerbeansiedlungen und/oder notwendiger Planungen der Verkehrsinfrastruktur abzuleiten.

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen liegt derzeit am Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße werktags bei rund 12.300 Kfz pro Tag (24 Stunden). Der Schwerverkehrsanteil liegt bei 6 Prozent. Zur Spitzenstunde am Vormittag (07:15 bis 08:15 Uhr) liegt das Verkehrsaufkommen bei 1.090 Kfz pro Stunde. Zur Spitzenstunde am Nachmittag (15:15 bis 16:15 Uhr) liegt das Verkehrsaufkommen bei 1.326 Kfz pro Stunde.

Rad- und Fußverkehr

Die Wandlitzer Chaussee umfasst einen gemeinsamen Geh- und Radweg im Zweirichtungsverkehr. Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets ist über die Wandlitzer Chaussee gesichert.

Am Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße ist die sichere Querung durch eine Lichtsignalanlage (LSA) möglich.

ÖPNV

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Borsig-Straße“, die von der Linie 897 angefahren wird. Diese verkehrt zwischen dem S-Bahnhof Bernau über das Barnimer Gymnasium bis nach Wandlitz. Östlich des Plangebiets entlang der Wandlitzer Chaussee befindet sich die Haltestelle W.-Von-Siemens-Str. mit den Buslinien 897, 894 sowie 825. Die Buslinie 825 verkehrt zwischen dem S-Bahnhof Oranienburg und dem S-Bahnhof Bernau. Die Buslinie 894 verläuft ähnlich wie die Buslinie 897 zwischen Bernau und Wandlitz.

2.5 Technische Infrastruktur

Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Bernau GmbH (19.11.2024) ist eine stromtechnische Neuerschließung für den Geltungsbereich notwendig. Hierfür ist es erforderlich, das Mittel- und das Niederspannungsnetz der Stadtwerke Bernau GmbH auszubauen.

Parallel zur Oranienburger Straße/ Wandlitzer Chaussee sowie im Kreuzungsbereich der Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße befinden sich laut Stellungnahme der Stadtwerke Bernau GmbH auf nordöstlicher Seite eine versorgungsrelevante Erdgas-Mitteldruckleitung (Material PE) sowie eine Anschlussleitung für das Bestandsgebäude Nr. 58.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Bernau GmbH.

Entsprechend der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserverbands (WAV) „Panke-Finow“ (19.11.2024) befinden sich im Geltungsbereich Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen (Hausanschlussleitungen) für das Bestandsgebäude Nr. 58 im Flurstück 3 der Flur 030 in der Gemarkung Bernau. Darüber hinaus befinden sich keine Trinkwasser- und Schmutzleitungen im Geltungsbereich. Des Weiteren wird bestätigt, dass Niederschlagswasserleitungen in der Rechtsträgerschaft des WAV „Panke/Finow“ im Plangebiet vorhanden sind. Diese Leitungen sind zu berücksichtigen und zu schützen. Pläne über Entwässerungssysteme werden im weiteren Verfahren mit dem WAV abgestimmt.

2.6 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Baudenkmale, archäologische Kulturdenkmale, herausragende Sachgüter oder Bodendenkmale bekannt.

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstellen sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

2.7 Natur, Landschaft und Umwelt

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Kartendarstellung der Naturparkverwaltung Barnim innerhalb des Naturparks Barnim.

Das Plangebiet befindet sich vor allem im Bereich von forstwirtschaftlich genutzten Böden. Die Böden umfassen laut Darstellung des Landschaftsplans (2008) Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand auf Deck- und Geschiebedecksand.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein zeitweilig wasserführender Graben, der dem östlich in ca. 270 m Entfernung liegenden Rehpfehlgraben zufließt. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Der Geltungsbereich weist ein hohes Retentionsvermögen mit einer Wasserrückhaltung von 10 – 25 Jahren auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 2m.

Der Geltungsbereich zählt zu den lufthygienischen Ausgleichsgebieten und trägt zur Sicherung der Luftqualität bei. Die Waldflächen wirken sich durch Schattenwurf und Verdunstung kleinklimatisch ausgleichend aus. Des Weiteren leistet der Wald einen Beitrag zum Immissionsschutz, da durch seine Funktion Schmutzpartikel aus der Luft gefiltert werden.

Die vorhandenen Waldbestände dienen im Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich des Plangebiets 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. Zwei Fußwege, die als Trampelpfad ausgebildet sind, verlaufen vom Gehweg der Oranienburger Straße zum nördlich des Plangebiets gelegenen Graben und Grabenübergang. Sie binden an die nördlich gelegenen Wald- und Kleingartenflächen an, wodurch sie das Siedlungsgebiet mit dem Stadtrand fußläufig verbinden und einen Beitrag zur ruhigen Erholungsnutzung leisten.

Biotope

Im Rahmen der 2024 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde der Biotopbestand des Geltungsbereichs und angrenzender Bereiche flächendeckend erfasst (siehe Anhang Nr. 2).

Das Plangebiet ist überwiegend mit einem alten und lockeren Kiefernforstbestand bewaldet in dessen zweiter Baumschicht flächendeckend Laubbäume, vor allem Ahorn und Robinie, vorkommen. Östlich der Gaststätte Lindenhof befindet sich im Terrassen- und Parkplatzbereich ein älterer gärtnerisch angelegter Altbaumbestand mit überwiegend Roßkastanien. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Rehpfehlgraben in einem tief eingeschnittenen V-Profil.

Es wurden keine geschützten Pflanzenarten der Bundesartenschutzverordnung und Arten der Roten Listen nachgewiesen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Geltendes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Waldflächen dar.

Das geltende Planungsrecht steht der beabsichtigten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sowie den geplanten gewerblichen Nutzungen damit entgegen. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nutzung als Gemeinbedarfsfläche sowie für gewerbliche Nutzungen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da dieser aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wird der FNP im Wege des Parallelverfahrens nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsprechend geändert.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Aufstellung von Bauleitplänen relevanten Grundsätze der Raumordnung sind zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung sind bindend und können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Auch überörtliche Fachplanungen sowie kommunale Planwerke – zum einen der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, zum anderen informelle Entwicklungskonzepte und Rahmenpläne – beeinflussen die Inhalte eines Bebauungsplans.

Für diese Planung der Stadt Bernau ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG insbesondere aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235),
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35),

- dem Integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim vom 21.05.2024,
- dem sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim vom 08.10.2020.

3.3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (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. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 vom 14.11.2024 wurde bestätigt, dass das Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

3.4 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die räumliche Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland orientiert sich an der historisch geprägten Siedlungsstruktur des Siedlungssterns. Ausgehend von den Kernräumen werden demnach leistungsfähige Achsen bestimmt. Bernau wird als Achsengemeinde der Achse C zugeordnet. Die Stadt gilt außerdem als Mittelzentrum im Berliner Umland.

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.

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

3.5 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Änderungsplanung des Flächennutzungsplanes liegen 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.

3.6 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.

3.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernau in der Fassung vom 15. September 2008 wurde im Januar 2020 einschließlich der bis dahin erfolgten Änderungen und Berichtigungen neu bekannt gemacht.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Waldfläche dargestellt. Im nördlichen Bereich der Änderungsfläche verläuft eine Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts. Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Demnach muss der Flächennutzungsplan im parallelen Änderungsverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst werden. Im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bereich im Parallelverfahren geändert.

Dargestellt werden sollen im östlichen Bereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Rettungswache Hauptstandort)“ sowie im westlichen Teil Gewerbegebiete. Die nordöstliche Waldfläche bleibt als Waldfläche bestehen.

Wirksame Darstellung FNP

Geplante Darstellung 26. FNP-Änderung



Abbildung 1 links: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stadt Bernau bei Berlin (Geltungsbereich rot markiert)

Abbildung 2 rechts: Geplante Änderung der Änderungsfläche des 26. FNP-Änderungsverfahrens der Stadt Bernau, Stand Entwurf Juli 2026

3.8 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim

Der Landschaftsrahmenplan konkretisiert als regionaler Fachplan gemäß § 10 BNatSchG die überörtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Seine Inhalte sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen und bieten Grundlagen für Umweltprüfungen. Nachfolgend werden die relevanten Aussagen des Entwurfs 2018 für den Geltungsbereich dargestellt.

Die Entwicklungszielkarte weist den Geltungsbereich als Teil einer größeren Waldfläche aus. Das Entwicklungsziel ist die Entwicklung strukturreicher Laubmischwälder sowie Waldumbau und Waldrandentwicklung. Die Karte Landschaftsbezogene Erholung trifft für das Plangebiet keine Zielsetzungen. Die Karte Bewertung der Ökosysteme stuft die Waldbereiche als naturferne Nadelwälder und Forsten mit mittlerer Priorität hinsichtlich ihres stressreduzierenden Potenzials ein (Bewertungsrang 5). Die Karte Klima und Luft weist das Waldgebiet als Frischluftentstehungsgebiet aus.

Im Textteil werden für Siedlungsbereiche u. a. die Entsiegelung von Flächen, die Beachtung von Frischluftschneisen, eine Verdichtung der Bebauung sowie die Begrünung von Dächern und Fassaden gefordert. Für naturferne Nadelwälder wird die Förderung naturnaher Arten- und Strukturvielfalt, die Vernetzung von Waldflächen sowie die Entwicklung gestufter Waldränder empfohlen.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

3.9 Landschaftsplan Bernau (2008)

Die relevanten Karteninhalte des Landschaftsplans stellen sich für den Geltungsbereich wie folgt dar:

Die Fläche ist als Nadelholzforst erfasst, der langfristig in einen artenreichen Laub-Nadel-Mischwald umzuwandeln ist. Entlang der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße sind Alleen und Baumreihen verzeichnet, deren Aufbau, Vervollständigung sowie Pflege vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten; Oberflächengewässer, Altlasten oder Altablagerungen sind nicht verzeichnet. Die bewaldeten Planflächen fungieren als lufthygienische Ausgleichsräume, während die angrenzenden Straßen- und Gewerbeflächen als klimatische Belastungsgebiete eingestuft sind. Die Erholungseignung wird als „allgemein“ bewertet. Konflikte sind im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht verzeichnet.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

3.10 Wald i. S. des Landeswaldgesetzes

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin als Waldfläche dargestellt. Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist derzeit bewaldet; die Waldfläche hat eine Größe von rund 1,80 ha. Die geplante Bebauung erfordert die Umwandlung von Teilen dieser Waldfläche.

Nach § 8 Abs. 1 LWaldG bedarf die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung der zuständigen Forstbehörde. Diese Genehmigung wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 LWaldG durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt, der als waldderechtlich qualifizierter Plan aufgestellt wird und die Belange des Waldes im Rahmen der Abwägung vollständig berücksichtigt.

3.11 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte oder städtebauliche Planungen

3.11.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bernau bei Berlin

Die von der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2021 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bernau bei Berlin bildet die fachlich determinierte Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt.

Die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzept regeln, dass sich kein Einzelhandelsvorhaben und keine Einzelhandelsplanung städtebaulich negativ auf bestehende und noch zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereiche oder auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken darf. Eine eigenständige Einzelhandelsnutzung ist nicht Teil der Planung. Untergeordneter Einzelhandel im Zusammenhang mit den im Plangebiet zulässigen Hauptnutzungen (Annexhandel) bleibt hiervon unberührt und ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen weiterhin möglich.

3.11.2 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 langfristige lokalklimatische Veränderungen und Zunahme von Extremen – ökologisch funktionstüchtig sind und die benötigten Ökosystemleistungen, die das menschliche Wohlergehen v.a. in Bernau beeinflussen, weiterhin bereitstellen können.

Für die Entwicklung eines Gewerbegebietes sowie der Rettungsstelle, die ähnliche Dichte- und Versiegelungswerte für das geplante Gewerbegebiet aufweist, stellen 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.

3.12 Sonstige Satzungen

Die Stellplatzsatzung (vom 28.04.2005) zur Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher oder anderer Anlagen regelt die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder nach Art der Nutzung der baulichen Anlagen. Sofern sich eine im Plangebiet zulässige Nutzung keiner der in Anlage 1 der Satzung aufgeführten Nutzungsarten eindeutig zuordnen lässt, ist der konkrete Stellplatzbedarf im Rahmen der Ausführungsplanung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Im Rahmen der Ausgleichs- und Ersatzbilanzierung wird die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBaumSchV) vom 14.02.2014 im Umweltbericht berücksichtigt.

3.13 Sonstige planungsrechtliche Beschränkungen

Derzeit sind im Grundbuch für das Flurstück 3 der Flur 30 Gemarkung Bernau verschiedene Dienstbarkeiten eingetragen.

Für die Eigentümer des Flurstücks 2 der Flur 30 Gemarkung Bernau, besteht auf Flurstück 3 ein Leitungsrecht, ein Geh- und Fahrrecht sowie ein Feuerwehrezufahrtsrecht, in einem Bereich von ca. 4 Meter Breite und ca. 45 Meter Länge.

3.14 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“ grenzt unmittelbar kein Bebauungsplan an.

Südlich des Plangebiets an 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.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der Hauptgeschäftsstelle der Rettungswache sowie zwei Gewerbegebiete vor.

Die Rettungswache ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs verortet und soll aus einem bis zu dreigeschossigen Verwaltungsgebäude, einem Gebäude für den Katastrophenschutz, einem Sozialteil und einer Fahrzeughalle für die Rettungswache Bernau sowie einer Waschhalle für den Rettungsdienst bestehen. Auch der Stellplatzbedarf für die Mitarbeitenden wird gedeckt, sodass neben Kfz-Stellplätzen auch eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen wird.

Innerhalb des GE 1 ist eine differenzierte gewerbliche Nutzung möglich, die vorrangig an lokale klein- und mittelständische Unternehmen abstellt. Hier sind bspw. Flächen für ortsansässige Handwerksbetriebe, Verwaltungsgebäude oder sonstige Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Darüber hinaus soll die Erschließung des bestehenden Gastronomiebetriebs gesichert und qualifiziert werden. Dessen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen wird durch bestehende Dienstbarkeiten gesichert.

Innerhalb des GE 2 ist eine vielseitige gewerbliche Nutzung möglich. Der Teilbereich eignet sich auf Grund seiner Lage in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord an der A 11 insbesondere für verkehrsorientierte Gewerbenutzungen. Eine Inanspruchnahme der bestehenden Waldflächen nördlich der geplanten Bebauung soll weitestgehend vermieden werden.

4.2 Erschließungskonzept

Die Gewerbegebiete werden über den bestehenden Knotenpunkt an der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße erschlossen. Im Geltungsbereich wird die Erschließung über einen zentralen Wendehammer gesichert, von dem die Hauptzufahrt der Gewerbestandorte erfolgt sowie weitere Nutzungen, wie der gastronomische Betrieb, erschlossen werden können.

Die Gemeinbedarfsfläche erhält demgegenüber eine eigenständige Zufahrt von der Wandlitzer Chaussee, über die der interne Dienst- und Verkehrsverkehr der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH abgewickelt wird. Ergänzend ist eine getrennte Alarmausfahrt der Rettungswache vorgesehen, die ausschließlich von Einsatzfahrzeugen genutzt wird. Dies wird durch ein Tor mit elektronischer Schließanlage sichergestellt. Die Trennung von Alarm- und Dienstverkehr optimiert die Betriebsabläufe und erhöht die Sicherheit auf dem Gelände: Einsatzfahrzeuge können ungehindert ausrücken, während der Personalverkehr eine eigene, gesicherte Zufahrt nutzt. Die Genehmigung für diese Zufahrt wurde seitens des Landesbetriebs Straßenwesen mit Schreiben vom 25.03.2024 (Gesch.-Z. 221.08, Az. 048-24) unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass die Zufahrt ausschließlich als Alarmausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt wird.

Der bestehende Radweg entlang der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße wird über die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Im Bebauungsplanverfahren wurde im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung eine vertiefende Planung, insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes, durchgeführt (siehe Kap. 6.2).

4.3 Standortsuche und Alternativenprüfung

Standortsuche

Der bestehende Standort der Rettungswache Bernau in der Jahnstraße ist den gestiegenen betrieblichen und rechtlichen Anforderungen an eine moderne Rettungswache nicht mehr gewachsen. Sowohl die erheblich gestiegenen Einsatzzahlen, mit durchschnittlich rund 30 Einsätzen pro Tag, als auch die Neuorganisation und Erweiterung der Aufgaben des Rettungsdienstes machen einen Neubau an einem geeigneteren Standort erforderlich.

Darüber hinaus wirken die regelmäßigen Einsatzfahrten mit Blaulicht und Martinshorn als erhebliche Immissionsbelastungen auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung ein. Da es sich aufgrund der Häufigkeit und Regelmäßigkeit der Einsätze nicht mehr um sogenannte seltene Ereignisse im Sinne des Immissionsschutzrechts handelt, ist eine Verlagerung des Standorts aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten.

Die gesamtstädtische Standortsuche und Alternativenprüfung für den neuen Hauptstandort der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH wurde im Rahmen der 26. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt, auf die dortige Begründung wird verwiesen. Der Bebauungsplan konkretisiert die im Flächennutzungsplan getroffene Standortentscheidung und prüft im Folgenden die Alternativen für die Flächeninanspruchnahme, Erschließung und bauliche Anordnung innerhalb des Geltungsbereichs.

Alternativenprüfung innerhalb des Geltungsbereichs

Gegenüber dem Vorentwurf (Stand 08/2024) wurde die Planungskonzeption im weiteren Verfahren mit dem Ziel einer stärkeren Waldsicherung fortentwickelt.

Erschließung

Der Vorentwurf sah eine gemeinsame Erschließung von Gemeinbedarfsfläche und Gewerbegebieten über einen zentralen Wendehammer vor. Im weiteren Verfahren wurde stattdessen eine funktionale Trennung vorgesehen: Der gewerbliche Verkehr wird eigenständig über den westlichen Wendehammer erschlossen, die Gemeinbedarfsfläche über eine eigene Zufahrt von der Wandlitzer Chaussee sowie eine gesonderte Alarmausfahrt zur Oranienburger Straße. Diese Lösung vermeidet betriebliche Konflikte zwischen Einsatz- und Gewerbeverkehr und gewährleistet ein ungehindertes Ausrücken der Einsatzfahrzeuge.

Verdichtung der Gemeinbedarfsfläche zugunsten des Walderhalts

Während der Vorentwurf für die Gemeinbedarfsfläche eine GRZ von 0,7 vorsah, wurde im weiteren Verfahren eine Verdichtung auf GRZ 1,0 einer flächigeren Bebauung gegenübergestellt. Maßgeblich hierfür ist die Erwägung, dass der Erhalt bestehender, gewachsener Waldstrukturen einer Rodung mit anschließender Ersatzbepflanzung vorzuziehen ist, da Ausgleichspflanzungen die ökologische Funktion eines alten Waldbestands regelmäßig erst nach Jahrzehnten erreichen. Die kompaktere Bebauung ermöglicht die Sicherung eines größeren zusammenhängenden Waldbestands im übrigen Plangebiet. Der Walderhalt wird dementsprechend nunmehr durch Festsetzung einer Fläche für Wald nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB sowie durch eine Erhaltungsbindung für Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b i. V. m. Abs. 6 BauGB gesichert, während der Vorentwurf insoweit lediglich eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorsah.

Gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wurden verschiedene Nutzungsvarianten geprüft: der

Ausschluss von Speditions- und Lagerhausnutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bei ausnahmsweiser Zulässigkeit betriebseigener Lagerplätze, die eingeschränkte Zulässigkeit betriebsbezogenen Annexhandels, der Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie von Bordellbetrieben und vergleichbaren Nutzungen. Im Ergebnis wurde eine differenzierte Zulässigkeitsregelung festgesetzt, die den betriebsbezogenen Gebietscharakter sichert, ohne notwendige Randnutzungen auszuschließen.

5 Planinhalt und Begründungen der Festsetzungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Hauptstandortes der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH mit der Hauptgeschäftsstelle der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH und der Hauptrettungswache für die Stadt Bernau,
- Schaffung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet, die verkehrsorientierte und infrastrukturelle Nutzungen einschließlich alternativer Antriebsinfrastruktur ermöglicht,
- Sicherung der Erschließung.

Gemeinbedarfsfläche

Im östlichen Bereich des Plangebiets wird eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Hauptstandorts der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH, der die Hauptrettungswache für die Stadt Bernau bei Berlin sowie die Hauptgeschäftsstelle der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH aufnehmen soll.

Die Hauptgeschäftsstelle soll aus einem bis zu dreigeschossigen Verwaltungsgebäude, der Hauptrettungswache, einem Gebäude für den Katastrophenschutz, einem Sozialteil, Seminar- und Ausbildungsräumen, Stabs- und Führungsräumen für Großschadenslagen und einer Fahrzeughalle für die Rettungswache Bernau sowie einer Waschhalle für den Rettungsdienst bestehen. Zusätzlich sind Stellflächen für die Fahrzeuge der Mitarbeitenden geplant.

Der neue Hauptstandort soll, gemäß des existierenden Konzeptes für die Errichtung von Rettungswachen im Landkreis Barnim, so autark errichtet werden, dass dieser in Großschadenslagen oder bei langanhaltenden Stromausfällen als eine Anlaufstelle (sogenannte „Leuchttürme“) für die Bevölkerung dienen kann. Der Standort ist im Rettungsdienstbereichsplan des Landkreises nach ständig überwachten Bedarfskriterien ermittelt und festgelegt worden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die Kombination dieser Werte spiegelt das spezifische Nutzungsprofil einer Hauptrettungswache wider. Während die hohe GRZ von 1,0 dem erheblichen Anteil ebenerdiger, nicht stapelbarer Funktionsflächen – insbesondere Fahrzeughallen, Waschhalle, Alarmzufahrten und Rangierflächen – Rechnung trägt, bildet die vergleichsweise niedrige GFZ von 0,4 ab, dass nur ein Teil der überbauten Fläche mehrgeschossig genutzt wird. Lediglich das Verwaltungsgebäude ist mit bis zu drei Geschossen geplant. Die übrigen Gebäude sind funktionsbedingt eingeschossig. Die Überschreitung des nach § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Höchstwertes der GRZ von 0,8 ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch die besonderen funktionalen Anforderungen des Vorhabens gerechtfertigt. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden durch die Gebäudestellung und -höhe, nicht durch unbebaute Freiflächen auf dem Grundstück selbst, sichergestellt.

Die maximale Gebäudeoberkante ist auf 86,0 m üNN festgesetzt. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugtechnik, Solaranlagen und Dachterrassen sind bis 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig, um eine flexible und nachhaltige technische Ausstattung der Gebäude zu ermöglichen.

Gewerbegebiete (GE1 und GE2)

Der Bebauungsplan setzt zwei Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest, die im westlichen und mittleren Bereich des Geltungsbereichs angeordnet sind und zusammen die gewerbliche Entwicklung des Plangebiets planungsrechtlich sichern.

Das Gewerbegebiet GE1 befindet sich im westlichen Teilbereich des Plangebiets. Die Lage in direkter Nähe zur Autobahnanschlussstelle Bernau Nord (A 11) prädestiniert diesen Bereich für gewerbliche Nutzungen mit Bezug zum übergeordneten Straßennetz. Das Gewerbegebiet GE2 schließt östlich an GE1 an und bildet den Übergangsbereich zwischen der gewerblichen Nutzung und der Gemeinbedarfsfläche. Aufgrund seiner Lage ist GE2 insbesondere für verkehrsorientierte und infrastrukturelle Gewerbenutzungen geeignet. Tankstellen sowie tankstellenbezogenes Gewerbe sind hier ausdrücklich zulässig.

Für beide Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt, die den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Rahmen ausschöpfen und damit eine intensive, flächeneffiziente Nutzung der verfügbaren Gewerbeflächen ermöglichen. Die maximale Gebäudeoberkante ist auf 84,0 m üNN begrenzt, was im Verhältnis zur Geländehöhe eine Bebauung von mehreren Geschossen ermöglicht und gleichzeitig das Erscheinungsbild des Plangebiets gegenüber dem angrenzenden Naturpark Barnim verträglich hält.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i.V.m. mit § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB fest sowie Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO, um die Planungsziele für das Plangebiet sicherzustellen.

Fläche für den Gemeinbedarf

Die Planzeichnung setzt für das Flurstück 4 (tlw.) der Flur 030 in der Gemarkung Bernau eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ fest. Durch die folgende textliche Festsetzung wird die Art der Nutzung weiter konkretisiert.

Textliche Festsetzung 1

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ dient insbesondere der Unterbringung einer Rettungswache sowie dazugehöriger Anlagen. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Rettungswache dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Gebäude und Räume für Verwaltungs-, Ausbildungs- und Schulungszwecken, Räume für Technik und Sanitäranlagen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen und sonstige Nebenanlagen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Zweck des Gemeinbedarfs umfassen insbesondere Einrichtungen der allgemeinen städtebaulichen Infrastruktur, die zur Versorgung und für das Zusammenleben der Menschen, also der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben, erforderlich ist. Ziel des Bebauungsplans ist die

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung des Hauptstandortes des Rettungsdienstes Landkreis Barnim GmbH.

Die Rettungsstelle dient dem grundlegenden Schutz des Landkreises, der Stadt Bernau sowie umliegender Gemeinden und als Standort für die damit im Zusammenhang stehenden Nutzungen (Verwaltungsgebäude, Gebäude für den Katastrophenschutz, Sozialteil, Seminar- und Ausbildungsräume, Stabs- und Führungsräume für Großschadenslagen, Fahrzeughalle, Waschhalle).

Zur Sicherung dieser Nutzung wird daher im östlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ festgesetzt. Zusätzlich zum Gebäudekomplex der Rettungswache selbst wird die Gemeinbedarfsfläche erforderliche Außenflächen mit Aufstell- und Übungsflächen sowie Nebengebäuden für die oben genannten Nutzungen umfassen. Zudem werden die erforderlichen Pkw-Stellplätze für Mitarbeitende ebenerdig angeordnet.

Die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht planungsrechtlich ausschließlich die vorgesehene Nutzung und sichert den Standort damit langfristig. Diese planungsrechtliche Reduktion rechtfertigt außerdem den Eingriff in den sensiblen Naturraum der Waldflächen. Nutzungen die nicht dem Gemeinbedarf entsprechen, die beispielsweise lediglich wirtschaftliche Belange betreffen, sind damit ausgeschlossen. Die Gewährleistung der Sicherheit der Bevölkerung Bernaus und umliegender Gemeinden hingegen stellt einen gewichtigen Grund für einen solchen Eingriff dar.

Gewerbegebiete

Die Planzeichnung setzt für die Flurstücke 1 (tlw.), 3 und 4 (tlw.) der Flur 030 in der Gemarkung Bernau zwei Gewerbegebiete GE1 und GE2 gemäß § 8 BauNVO fest.

Das Gewerbegebiet GE1 dient der planungsrechtlichen Sicherung differenzierter gewerblicher Nutzungen, die vorrangig an lokale klein- und mittelständische Unternehmen abstellt. Hier sind bspw. Flächen für ortsansässige Handwerksbetriebe, Verwaltungsgebäude oder sonstige Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Eine verkehrsorientierte Nutzung wie bspw. Wasserstofftankstellen ist für das GE1 auf Grund seiner geringen Flächengröße nicht vorgesehen.

Das Gewerbegebiet GE2 dient der planungsrechtlichen Sicherung eines vielseitig nutzbaren gewerblichen Standorts. Aufgrund seiner Lage in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord und der überwiegend gewerblichen Prägung des Umfelds eignet sich der Teilbereich GE2 insbesondere für verkehrsorientierte und infrastrukturelle Nutzungen.

Innerhalb des Gewerbegebiets sind bspw. eine Wasserstofftankstelle sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge als eine der möglichen Nutzungsformen zulässig. Dies entspricht dem allgemeinen Charakter eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, der Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Tankstellen sowie Anlagen zur alternativen Kraftstoffversorgung einschließt. Eine Wasserstofftankstelle sowie Ladestationen wären – vorbehaltlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen – mit den Planungszielen des Bebauungsplans vereinbar, da sie dem gewerblichen Charakter des Gebiets entsprechen und keine gebietsunverträglichen Nutzungskonflikte begründen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass eine Wasserstofftankstelle an diesem Standort einen Beitrag zur Verkehrswende im Raum Bernau leisten könnte. Sowohl die Wasserstoffstrategie des Landes Brandenburg als auch die Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim unterstreichen die verkehrspolitische Bedeutung einer öffentlichen Wasserstoffinfrastruktur.

Der Standort an einer überregional bedeutsamen Verkehrsachse – mit Bezug zu Transitrouten in Nord-Süd-Richtung – wäre hierfür grundsätzlich geeignet. Gleiches gilt für Ladestationen für Elektrofahrzeuge, die ebenfalls als gewerbliche Nutzung im Gewerbegebiet zulässig sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung der Gewerbegebiete bleibt, trotz der Einschränkungen für die Zulässigkeit von Arten gewerblicher Nutzungen, gewahrt. Die zulässigen Ausnahmen können im Rahmen einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der Verträglichkeit, Auswirkungen und Einfügung der Nutzung sowie Größe des Betriebes bewertet werden. Die erforderliche Einzelfallprüfung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ermöglicht durch den Ermessensspielraum generell eine Einflussnahme im Baugenehmigungsverfahren und eine auf die Situation abgestellte Entscheidung. Der beabsichtigte Gebietscharakter ist mit keinem anderen Baugebietstyp nach BauNVO planungsrechtlich sicher zu stellen.

Textliche Festsetzung Nr. 2

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE1 sind Tankstellen unzulässig. Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen. Sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO

Begründung:

Logistikbetriebe, Speditionen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze werden gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den allgemein zulässigen Nutzungen ausgenommen.

Die im Geltungsbereich zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind für eine wirtschaftlich tragfähige Logistiktutzung nicht ausreichend dimensioniert. Logistikbetriebe und Speditionen erfordern regelmäßig große zusammenhängende Rangier-, Lager- und Umschlagflächen, die im vorliegenden, vergleichsweise kleinteilig zugeschnittenen Plangebiet nicht in einem für den Betriebszweck erforderlichen Umfang bereitgestellt werden können.

Darüber hinaus ist im Umfeld des Plangebiets bereits eine adäquate Flächenvorsorge für Logistiktutzungen getroffen worden: Der Bebauungsplan „Gewerbepark Helmut-Schmidt-Allee/Potsdamer Straße“ der Stadt Bernau bei Berlin, Ortsteil Schönow sichert in rund 700 m Entfernung ein dediziertes Logistikzentrum mit hierfür geeigneten großflächigen Grundstückszuschnitten. Einer zusätzlichen, funktional konkurrierenden Ausweisung von Logistikflächen im vorliegenden Plangebiet bedarf es vor diesem Hintergrund nicht. Dies widerspräche zudem dem Ziel einer funktionalen Konzentration derartiger Nutzungen an dafür vorgesehenen Standorten.

Der Standort ist demgegenüber aufgrund seiner Anbindung an die Bundesautobahn A 11 insbesondere für verkehrsorientierte Nutzungen mit vergleichsweise geringem Flächenbedarf geeignet, wie sie im Rahmen der zulässigen Nutzungen (u. a. Tankstellen, Ladeinfrastruktur) weiterhin ermöglicht werden. Eine flächenintensive Logistiktutzung ist von dieser

Standorteignung nicht umfasst und würde der städtebaulichen Zielsetzung eines funktional abgestuften, verträglichen Nutzungsgefüges im Plangebiet zuwiderlaufen.

Lagerplätze sind daher nur ausnahmsweise als betriebseigene, der Hauptnutzung untergeordnete Anlagen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordnete Bestandteile dieser Nutzung sind (sog. „Annexhandel“).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Begründung:

Der Einzelhandel in den Gewerbegebieten soll nur ausnahmsweise genehmigungsfähig sein, wenn die Verkaufsflächen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzung und flächenmäßig untergeordneter Bestandteil sind, sog. „Annexhandel“. Durch die textliche Festsetzung wird erreicht, dass sich städtebaulich hier nicht erwünschte Nutzungen (z. B. Lebensmittel-Discounter unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) nicht ansiedeln können und keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsversorgung, insbesondere in Hinsicht auf die Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt, entstehen. Die Funktion der Nahversorgung in anderen Teilen der Stadt soll nicht durch zusätzliche Ansiedlungen am Standort beeinträchtigt werden. Der Charakter des Gewerbegebiets wird dennoch gewahrt. Kriterien für die Gewährung der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der textlichen Festsetzung sollen somit nach dem Willen der Plangeberin sein. Für den Umfang der Ausnahme – deutlich untergeordnet – sind alle sonstigen Betriebsflächen (einschließlich Demonstrations-, Ausstellungs-, Lager- und Beratungsräumen etc.) einzurechnen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Begründung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden: Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit allen Unterarten sind in den Gewerbegebieten auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die angestrebte Ansiedlung auf

begrenzt zur Verfügung stehenden Flächenpotenzialen führt dazu, dass das Raumangebot für Vergnügungsstätten zurückgestellt werden muss.

Textliche Festsetzung Nr. 5

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Begründung:

Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows, Bordelle oder bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben sind nach Maßgabe des § 1 Abs. 9 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da eine Gebietsunverträglichkeit vorliegt. Diese Betriebe sind unzulässig, da sie Konflikte mit dem weiteren städtebaulichen Umfeld verursachen können. Sie stehen im Widerspruch zu dem Profil des Entwicklungsgebiets. Diese Betriebe lassen regelmäßig bei eher geringem Investitionsbedarf eine vergleichsweise hohe Gewinnerwartung vermuten. Sie gefährden damit den Fortbestand anderer Gewerbebetriebe am Standort mit deutlich höherem Investitionsbedarf und geringerer Ertragsstärke. Diese Betriebe können somit als Multiplikator für Trading Down Effekte dienen, welche an diesem Standort vermieden werden sollen.

Zum anderen wird durch die vorrangige Nutzung in den späten Abend- und Nachtstunden mit einer erheblichen Störung und Kfz-Verkehr gerechnet. Insbesondere der milieubedingte abendliche An- und Abfahrtverkehr der Nutzenden steht den Schutzansprüchen entgegen und kann zu baurechtlichen Spannungen führen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden zeichnerische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen durch die Festsetzung von Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen sowie der Höhe baulicher Anlagen und Anzahl der zulässigen Vollgeschosse getroffen und durch textliche Festsetzungen konkretisiert:

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemeinbedarfsfläche

Zeichnerische Festsetzung: Für die Gemeinbedarfsfläche wird die maximal zulässige GRZ per Planeinschub mit 1,0 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Die Gemeinbedarfsfläche ist für den Hauptstandort der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH vorgesehen. Der Betrieb einer Hauptrettungswache stellt besondere Anforderungen an die Flächennutzung, die mit den üblichen Maßstäben gewerblicher oder wohnbaulicher Grundstücksnutzung nicht vergleichbar sind. Neben den eigentlichen Gebäuden (Verwaltungsgebäude, Fahrzeughallen, Katastrophenschutzbau, Sozialteil sowie Seminar- und Ausbildungsräume) sind zwingend große, zusammenhängende Funktionsflächen

erforderlich, die planungsrechtlich als Grundfläche anzurechnen sind. Hierzu zählen insbesondere:

- Alarmausfahrten mit ausreichenden Schleppkurven für Großfahrzeuge (Rettungswagen, Hilfeleistungslöschfahrzeuge, Sondereinsatzfahrzeuge),
- Rangierflächen für den Ein- und Ausrückebereich der Fahrzeughallen,
- Stellplätze für Einsatz- und Mitarbeiterfahrzeuge,
- Verkehrsflächen für den internen Betriebsablauf sowie für Anlieferung und Wartung.

Diese Flächen sind keine optionalen Ausstattungsmerkmale, sondern betriebsnotwendige Voraussetzungen für die ordnungsgemäße Funktion der Rettungswache. Ihre Dimensionierung richtet sich nach den technischen Anforderungen der Fahrzeuge sowie den Vorgaben des Rettungsdienstbereichsplans des Landkreises Barnim.

Die Festsetzung ist das Ergebnis der im Rahmen der Alternativenprüfung vorgenommenen Abwägung zugunsten des Walderhalts im übrigen Geltungsbereich. Der Geltungsbereich ist überwiegend bewaldet. Einer flächenextensiveren Verteilung der erforderlichen Funktionsflächen auf der Gemeinbedarfsfläche stünde eine entsprechend größere Rodung entgegenstehenden Waldbestands gegenüber. Da bestehende, gewachsene Waldstrukturen durch Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen an anderer Stelle in ihrer ökologischen Funktion, insbesondere Bodenfunktion, Habitatstruktur und Mikroklima, erst nach mehreren Jahrzehnten annähernd gleichwertig ersetzt werden können, wird der Konzentration der baulichen und funktionalen Anlagen auf einer kompakteren, höher ausgenutzten Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der Abwägung der Vorzug gegenüber einer flächigeren Verteilung mit entsprechend größerem Waldverlust gegeben. Die hieraus resultierende bauliche Verdichtung dient somit unmittelbar der Umsetzung des planerischen Ziels, den verbleibenden Waldbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB dauerhaft zu sichern.

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Zeichnerische Festsetzung: Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird die maximal zulässige GRZ per Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Der Wert entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete zulässigen Höchstwert und ermöglicht damit eine intensive und flächeneffiziente Nutzung der verfügbaren Gewerbeflächen. Er trägt dem Umstand Rechnung, dass Gewerbebetriebe typischerweise einen hohen Flächenbedarf für Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und betriebliche Funktionsflächen haben.

5.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemeinbedarfsfläche

Zeichnerische Festsetzung: Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird die maximal zulässige GFZ per Planeinschrieb mit 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Der Wert entspricht dem spezifischen Nutzungsprofil einer Hauptrettungswache. Die vergleichsweise niedrige GFZ von 0,4 spiegelt wider, dass ein erheblicher Teil der überbauten Fläche auf

eingeschossige, nicht stapelbare Nutzungen entfällt. Fahrzeughallen, Waschhallen und Rangierebenen sind funktionsbedingt eingeschossig und können nicht mehrgeschossig übereinander angeordnet werden. Eine höhere GFZ wäre daher zwar rechnerisch festsetzbar, würde jedoch keine realistisch nutzbare Verdichtung abbilden und das tatsächliche Bauvolumen des Vorhabens überschreiten. Die überwiegend eingeschossige Bebauung der Gemeinbedarfsfläche ergibt sich aus den betrieblichen Anforderungen der Rettungswache:

- Fahrzeughallen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4,5 m aufweisen, um Großfahrzeuge wie Hilfeleistungslöschfahrzeuge, Krankentransporter und Sondereinsatzfahrzeuge aufnehmen zu können. Eine Überbauung mit weiteren Geschossen ist statisch und betrieblich aufwendig und im vorliegenden Nutzungskonzept nicht vorgesehen.
- Waschhallen erfordern ebenfalls eine eingeschossige, stützenfreie Konstruktion mit ausreichender Raumhöhe.
- Alarmzufahrten und Rangierflächen sind als ebenerdige Verkehrsflächen ausgebildet und tragen zur Grundflächenausnutzung bei, ohne Geschossfläche zu erzeugen.
- Stellplatzflächen für Einsatz- und Mitarbeiterfahrzeuge sind ebenerdig angelegt.

Lediglich das Verwaltungsgebäude mit Hauptgeschäftsstelle, Seminar- und Ausbildungsräumen sowie Stabs- und Führungsräumen ist mit bis zu drei Geschossen geplant. Dieser mehrgeschossige Baukörper macht jedoch nur einen Teil der Gesamtgrundfläche aus. In der Gesamtbilanz ergibt sich daraus eine GFZ, die trotz der hohen GRZ moderat bleibt. Die festgesetzte GFZ von 0,4 bildet dieses Verhältnis sachgerecht ab und lässt zugleich einen angemessenen Spielraum für die konkrete Ausführungsplanung.

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Zeichnerische Festsetzung: Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird die maximal zulässige GFZ per Planeinschrieb mit 1,6 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Begründung:

Für die Gewerbegebiete GE1 und GE2 wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen GFZ verfolgt das städtebauliche Ziel einer intensiven und flächeneffizienten Nutzung der im Plangebiet verfügbaren Gewerbeflächen. Das Plangebiet befindet sich auf bislang unversiegelten Waldflächen im Randbereich des Naturparks Barnim; der mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt ist daher erheblich. Um diesen Eingriff städtebaulich zu rechtfertigen, sollen die festgesetzten Gewerbeflächen eine möglichst hochwertige und dichte Nutzung ermöglichen. Eine niedrigere GFZ würde demgegenüber eine extensive Bebauung begünstigen, die weder dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB noch dem Ziel einer arbeitsplatzintensiven gewerblichen Entwicklung entspräche.

Die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante von 84,0 m üNN (im GE1) und 85,0 m üNN (im GE2) begrenzt die tatsächlich realisierbare Geschossigkeit in Abhängigkeit von der Geländehöhe und den gewählten Geschosshöhen. In Verbindung mit der GFZ von 1,6 ergibt sich damit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der angestrebten Nutzungsintensität und der städtebaulichen Einordnung des Plangebiets in den Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet Rehberge und dem Naturpark Barnim. Eine übermäßige Verdichtung oder eine das Landschaftsbild beeinträchtigende Hochhausbebauung wird durch das Zusammenspiel beider Festsetzungen wirksam ausgeschlossen.

5.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung: Die maximale Gebäudeoberkante gemäß § 16 Abs. 2 S. 4 BauNVO durch Festsetzung einer absoluten Zahl soll eine einheitliche Höhenentwicklung im Plangebiet ermöglichen. Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudeoberkanten orientieren sich am Gewerbegebiet gegenüber der Wandlitzer Chaussee. Nach § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Höhenfestsetzungen Bezugspunkte zu bestimmen. Die Höhenangaben werden in Meter über Normalhöhennull (m über NHN) im DHHN 2016 festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen somit rund 10,0 m über Geländeoberkante.

Ausnahme festgesetzter Höhen

Textliche Festsetzung Nr. 6

Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Aufbauten, wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen, bis 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

Begründung:

Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen von bis zu 3,0 m oberhalb der maximal festgesetzten Oberkante zulässig, wenn diese ausschließlich der Aufnahme technischer Einrichtungen dienen, also Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugs- oder Klimatechnik. Auch die Errichtung von aufgeständerten Solaranlagen wird somit ermöglicht. Dadurch soll gesichert werden, dass eine ausreichende Flexibilität bei der Anordnung erforderlicher technischer Einrichtungen und Aufbauten auf dem Dach besteht.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung: Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen zeichnerisch bestimmt werden. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m innerhalb des Plangebiets, bzw. 4,0 m zur Wandlitzer Chaussee und Oranienburger Straße einhalten. Im GE 1 wird der rückwärtige Bereich als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, da im vorderen Bereich an der Wandlitzer Chaussee zum benachbarten Grundstück bestehende Dienstbarkeiten die Zuwegung zur Gaststätte sichern und eine Überbauung somit nicht möglich ist.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen und Stellplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO

Begründung:

Die §§ 12 und 14 BauNVO sind nur in Baugebieten nach der BauNVO anwendbar. Daher sind entsprechende Regelungen zur Gemeinbedarfsfläche erforderlich, um auch außerhalb der

nicht überbaubaren Grundstücksfläche untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie insbesondere Stellplätze und Garagen zu ermöglichen.

Die Festsetzung trägt dem spezifischen Raum- und Flächenbedarf einer Hauptrettungswache Rechnung. Der Betrieb einer Rettungswache im 24/7-Betrieb erfordert zwingend Funktionsflächen, die über die eigentlichen Gebäude hinausgehen und sich nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterbringen lassen. Hierzu zählen insbesondere:

- Stellplätze für Einsatz- und Reservefahrzeuge im Außenbereich
- Stellplätze für Mitarbeiter- und Dienstfahrzeuge
- Rangierflächen für Großfahrzeuge mit den erforderlichen Schleppkurven
- Alarmzufahrten mit ausreichenden Freihaltebereichen
- Garagen oder Carports für Reservefahrzeuge und Fahrzeuge des Katastrophenschutzes
- Untergeordnete Nebenanlagen wie Müllstandorte, Fahrradabstellanlagen, Trafo- und Technikhäuschen sowie Einfriedungen

Diese Anlagen sind funktional notwendige Bestandteile des Rettungswachenbetriebs. Ihre Verortung außerhalb der überbaubaren Flächen ist betrieblich sinnvoll und entspricht der typischen Anordnung solcher Einrichtungen bei vergleichbaren Infrastrukturvorhaben.

5.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die das Plangebiet umliegenden bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Wandlitzer Chaussee und Oranienburger Straße) liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Einfahrt zum Plangebiet (Flurstück 3 der Flur 30 Gemarkung Bernau) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zeichnerische Festsetzung: Die zeichnerische Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sichert die öffentliche Anbindung des Plangebiets. Dafür wird die Fläche der Einfahrt von der Wandlitzer Chaussee zum Plangebiet im Bebauungsplan gesichert, jedoch ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (Straßenprofilierung) nicht Gegenstand der Festsetzungen. Dies wird nur als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Darüber hinaus dient der Wendehammer im Gewerbegebiet der Erschließung der Gewerbegebiete GE1 und GE2.

Die Dimensionierung des Wendehammers ist erforderlich, um die Anbindung der künftigen gewerblichen Betriebsflächen innerhalb des GE 2 sicherzustellen.

5.5 Fläche für Wald

Innerhalb des Plangebietes sind laut Landesbetrieb Forst derzeit 1,80 ha Wald i.S. des Landeswaldgesetzes vorhanden. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, dass rund 0,3554 ha des bestehenden Waldes als Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB festgesetzt werden sollen. Entsprechend des Entwurfes ergibt sich eine Gesamtfläche von rund 1,4450 ha Wald, im Sinne des Landeswaldgesetzes, die umgewandelt werden muss.

Zeichnerische Festsetzung: Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, die auch in Zukunft nicht für eine Nutzung durch den Rettungsdienst bzw. für Gewerbebetriebe benötigt werden, werden als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 lit. b BauGB festgesetzt, um so die Waldfunktion zu sichern. Hierdurch werden die bestehenden Waldbestände dauerhaft gesichert und vor einer anderweitigen Inanspruchnahme geschützt. Die Festsetzung dient

dem Erhalt der ökologischen, klimatischen und landschaftsbildprägenden Funktionen des Waldes sowie dem Schutz von Boden, Wasserhaushalt und Biodiversität. Gleichzeitig wird die Einbindung der geplanten Nutzungen in das Landschaftsbild gewährleistet und ein Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Plangebietes geleistet.

Forstrechtlicher Ausgleich nach Landeswaldgesetz

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans ist die Umwandlung von insgesamt 1,4450 ha Wald verbunden. Der Bebauungsplan wird daher als waldrechtlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Anforderungen des § 8 des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) an die Waldumwandlung und den forstrechtlichen Ausgleich werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Nach der Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Oberförsterei Barnim, vom 17.01.2025 ist aufgrund der Inanspruchnahme von Wald mit der besonderen Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ ein Kompensationsverhältnis von 1:2 erforderlich. Dieses setzt sich aus einer flächengleichen Ersatzaufforstung (1:1) sowie einer zusätzlichen sonstigen Schutz- und Gestaltungsmaßnahme gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG zusammen.

Die Suche nach Flächen für Ersatzaufforstungen im Stadtgebiet Bernau führte zu dem Ergebnis, dass derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Eine weitere Flächenrecherche ergab, dass in der Gemeinde Gusow im Landkreis Märkisch-Oderland eine geeignete und genügend große Fläche bereitgestellt werden kann. Die erforderliche Ersatzaufforstung wird demnach auf einer externen Fläche in der Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 310, umgesetzt. Hierfür wird auf einer bisherigen Ackerfläche eine Erstaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung als standortgerechter Mischbestand hergestellt. Die Fläche wird durch die Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G. bereitgestellt. Die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung sowie die forstfachliche Standorteignung liegen vor.

Die darüber hinaus erforderliche sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahme wird entsprechend den Anforderungen des Landesbetriebs Forst Brandenburg umgesetzt und dauerhaft gesichert.

Damit wird sichergestellt, dass die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen entsprechend den Vorgaben des Landeswaldgesetzes Brandenburg vollständig ausgeglichen werden. Die Genehmigungsfähigkeit der Waldumwandlung ist somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich gegeben.

5.6 Grünfestsetzungen

Dachbegrünung in den Gewerbegebieten GE1 und GE2

Textliche Festsetzung Nr. 8

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen im Sinne des § 14 BauNVO extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen von Hauptanlagen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung der Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 führt zu einer weitgehenden Versiegelung der Grundstücksflächen. Da das Plangebiet überwiegend auf bislang unversiegelten Waldflächen im Randbereich des Naturparks Barnim entsteht, ist eine kompensatorische Aufwertung der Dachflächen städtebaulich geboten. Die Dachbegrünung dient der Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf Klima, Wasserhaushalt und Naturhaushalt und trägt damit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Die Festsetzung gilt nur für Hauptanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und nicht für Nebenanlagen. Damit wird sichergestellt, dass die Begrünungspflicht die wesentlichen, das Erscheinungsbild und die Flächenbilanz prägenden Baukörper erfasst, ohne kleinteilige Nebenanlagen unverhältnismäßig zu belasten.

Mit einem durchwurzelbaren Schichtaufbau von mindestens 10 cm wird der für eine funktionsfähige extensive Dachbegrünung erforderliche Mindestaufbau festgesetzt. Diese Aufbauhöhe gewährleistet ein dauerhaftes Pflanzenwachstum bei vertretbarer statischer Zusatzlast für die Gebäude. Die Verpflichtung zur Erhaltung und Nachpflanzung bei Abgang sichert die Funktionsfähigkeit der Begrünung über die gesamte Standzeit der baulichen Anlagen und verhindert eine spätere Umnutzung der Dachflächen entgegen dem Planungsziel.

Die Festsetzung verknüpft die Dachbegrünung mit einer Retentionsfunktion zur Rückhaltung von Niederschlagswasser. Dies entspricht der im Entwässerungskonzept der PST GmbH (März 2026) dargestellten Zielsetzung einer maximalen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den privaten Baufeldern. Die Ausbildung als Retentionsdach reduziert den Spitzenabfluss in die nachgeschalteten Versickerungs- und Rückhalteanlagen und trägt damit zur Verringerung des erforderlichen Anlagenvolumens bei. Zugleich wird die Verdunstungsleistung der Dachflächen erhöht, was einen Beitrag zur Minderung der sommerlichen Aufheizung und des städtischen Wärmeinseleffekts leistet.

Dachbegrünung in der Gemeinbedarfsfläche

Textliche Festsetzung Nr. 9

Auf den Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile der Gemeinbedarfsfläche (Fahrzeughallen, Waschhalle und sonstige eingeschossige Nebengebäude) sind mindestens ein Drittel der jeweiligen Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm Stärke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die für technische Anlagen (insbesondere Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimatechnik) in Anspruch genommen werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Begründung:

Die Festsetzung zur anteiligen Dachbegrünung dient der Minderung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Umsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird aufgrund der funktionalen Anforderungen einer Rettungswache eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die zulässige weitgehende Überbauung und Versiegelung des Grundstücks ist erforderlich, um die für den Betrieb notwendigen Gebäude, Fahrzeughallen, Alarmzufahrten, Rangierflächen sowie Stellplatzanlagen unterbringen zu können. Dadurch sind die Möglichkeiten zur Anlage ebenerdiger Grünflächen innerhalb des Baugrundstücks erheblich eingeschränkt.

Die Dachbegrünung übernimmt daher wesentliche ökologische Ausgleichs- und Minderungsfunktionen. Sie trägt zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser bei, verbessert das Kleinklima durch Verdunstungskühlung, mindert die Aufheizung der Dachflächen und leistet einen Beitrag zur Staubbindung sowie zur Verbesserung der Luftqualität. Darüber hinaus entstehen Ersatzlebensräume für an Dachstandorte angepasste Pflanzen- und Tierarten, insbesondere für Insekten.

Die Begrünungspflicht wird auf mindestens ein Drittel der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile beschränkt, um den besonderen funktionalen Anforderungen der Rettungswache Rechnung zu tragen. Insbesondere müssen ausreichende Flächen für technische Anlagen, wie Photovoltaikanlagen sowie Anlagen der Lüftungs-, Klima- und Gebäudetechnik, zur Verfügung stehen. Die Festsetzung gewährleistet damit einen angemessenen Ausgleich zwischen den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie den betrieblichen Anforderungen der Gemeinbedarfseinrichtung.

Die Beschränkung der Begrünung auf eingeschossige Gebäudeteile berücksichtigt zudem die technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Maßnahme. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass auf den hierfür besonders geeigneten Dachflächen ein wirksamer Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets erbracht wird.

Durchgrünung der Gewerbegebiete

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Minderung der mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes, des Kleinklimas und der ökologischen Funktionsfähigkeit des Plangebiets.

Die festgelegten Mindestqualitäten der Bäume und Sträucher gewährleisten eine ausreichende Anwuchssicherheit sowie eine zeitnahe grünordnerische Wirkung der Pflanzungen. Insbesondere der festgesetzte Stammumfang der Bäume ermöglicht bereits unmittelbar nach der Pflanzung eine wahrnehmbare gestalterische und klimatische Wirkung.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Die Baugrundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind zu mindestens 5 % mit Sträuchern der Pflanzliste II „Sträucher“ in der Qualität 3x verpflanzt und 60-100 cm hoch zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölze können in Gruppen oder in Form von Hecken gepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze in der Gruppe bzw. Hecke kann bis zu 1,5 m betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient der Sicherung einer Minstdurchgrünung der Gewerbegebiete und der Minderung der durch gewerbliche Nutzungen typischerweise entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Kleinklimas. Gewerbegebiete weisen regelmäßig einen hohen Anteil versiegelter Flächen auf. Durch die Anlage von Strauchpflanzungen werden die Grundstücke gegliedert, die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild verbessert und zusätzliche Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen.

Die Möglichkeit, die Gehölze in Gruppen oder Hecken mit einem Abstand von bis zu 1,5 m zu pflanzen, gewährleistet eine flexible Umsetzung entsprechend der betrieblichen Anforderungen der Grundstücksnutzer.

Textliche Festsetzung Nr. 11

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro angefangene fünf Stellplätze je ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzliste I „Groß- und kleinkronige Laubbäume“ zwischen den Parkständen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Die Festsetzung dient der Gliederung und Begrünung großflächiger Stellplatzanlagen sowie der Verbesserung des Mikroklimas. Bäume mindern die Aufheizung befestigter Flächen durch Verschattung und Verdunstung, tragen zur Staubbildung und Luftreinhaltung bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wird die optische Wirkung ausgedehnter Stellplatzflächen reduziert.

Die Pflanzung unmittelbar zwischen oder am Rand der Parkstände gewährleistet eine wirksame Begrünung der Stellplatzanlagen bei gleichzeitiger Erhaltung der betrieblichen Nutzbarkeit.

Textliche Festsetzung Nr. 12

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzliste I „Groß- und kleinkronige Laubbäume“ zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind dabei nicht anzurechnen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Begründung:

Die Festsetzung stellt eine flächendeckende Durchgrünung der Gewerbegebiete sicher und ergänzt die auf Stellplatzanlagen bezogenen Baumpflanzungen. Dadurch wird gewährleistet, dass auch Grundstücksbereiche außerhalb der Stellplatzanlagen durch Bäume geprägt werden. Die Bäume leisten einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Regenwasserrückhaltung, zur Staubbindung sowie zur ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets.

Die Nichtanrechnung der nach textlichen Festsetzung Nr. 11 zu pflanzenden Bäume dient dazu, sowohl die Begrünung der Stellplatzanlagen als auch eine darüberhinausgehende Begrünung der Grundstücke sicherzustellen.

Einzelbaumfestsetzung

Zeichnerische Festsetzung: Der nach Baumschutzverordnung Barnim geschützte Baumbestand im Bereich des Parkplatzes und der Gaststätte Lindenhof wird soweit wie möglich erhalten und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Baumnr. 2, 4, 8, 9, 10, 11). Um den Erhalt sicherzustellen, wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB eine Festsetzung zum Erhalt getroffen. Es handelt sich dabei um Winterlinden und Rosskastanien. Der Erhalt der Bäume ist wegen seiner positiven klimatischen Auswirkungen sowie als potenzieller Lebensraum für die Avifauna von hoher Bedeutung. Insbesondere aufgrund der langen Wiederherstellbarkeit solcher Bäume sollen diese erhalten und in die Planung integriert werden.

5.7 Immissionsschutz

Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung erfordert im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit den von der Planung aufgeworfenen Lärmschutzkonflikten, um die Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Alle der Planung zuzurechnenden Konflikte sind auch durch die Planung selbst zu lösen, sofern sie nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden dürfen.

Durch die geplante Realisierung einer Rettungswache sowie zunächst einer **Wasserstofftankstelle** sind Immissionsbelastungen für die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Die Umgebung ist überwiegend durch Kleingärten und gewerbliche Nutzungen geprägt. Um eine potenzielle Gefährdung der gesunden Arbeits- und Erholungsverhältnisse auszuschließen, wurde 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 schalltechnische Untersuchung trägt noch den Plantitel „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ und basiert auf dem Vorentwurfsstand vom Februar 2025. Im weiteren Verfahren wurde die Wasserstofftankstelle als konkretes

Planungsziel nicht weiterverfolgt. Ihre planungsrechtliche Zulässigkeit im Gewerbegebiet GE2 bleibt unberührt. Die Untersuchung behält gleichwohl ihre Gültigkeit für den vorliegenden Entwurfsstand. Die Berücksichtigung der Wasserstofftankstelle als Emissionsquelle mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von bis zu 480 Fahrzeugen stellt eine konservative Worst-Case-Betrachtung dar, die die schalltechnischen Auswirkungen der im Bebauungsplan tatsächlich zulässigen Nutzungen des Gewerbegebiets GE2 mindestens abdeckt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind daher auf den aktuellen Entwurfsstand übertragbar. Eine Aktualisierung des Gutachtens ist nicht erforderlich, sofern die tatsächlich realisierten gewerblichen Nutzungen das in der Untersuchung zugrunde gelegte Emissionsniveau nicht überschreiten.

Untersuchungsgegenstand und Immissionsorte

Die Untersuchung bewertet die Geräuscheinwirkungen aus dem Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Rettungswache, gewerbliche Nutzung (GE1) sowie einer Wasserstofftankstelle) auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen. Als maßgebliche Immissionsorte wurden berücksichtigt:

- drei Lauben der Kleingartenanlage Gartenanlage Waldblick e.V.
- sowie die Bebauungen Oranienburger Straße 46a und 46b.

Letztere befinden sich in einem im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Bereich. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wurde für alle genannten Immissionsorte die Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets (MI) zugrunde gelegt.

Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm

Der Betrieb der geplanten Nutzungen wurde anhand seiner wesentlichen Schallquellen detailliert modelliert. Für die Rettungswache wurden insbesondere der Pkw-Parkplatz, das Ein- und Ausrücken der Einsatzfahrzeuge, der Waschplatz sowie Anlieferungsvorgänge berücksichtigt. Die Einsatzfahrzeuge wurden mit dem Ein- und Ausrücken von drei Fahrzeugen je Stunde über 24 Stunden angesetzt (entspricht täglich 72 Einsatzfahrzeugen). Für die Fahrzeughalle wurde ein konservativer Worst-Case-Innenraumpegel von 85 dB(A) bei geöffneten Toren zugrunde gelegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass an allen betrachteten Immissionsorten das Irrelevanzkriterium nach Nr. 3.2.1 TA Lärm vollständig eingehalten wird. Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte werden tagsüber um mindestens 11 dB(A) und nachts um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Eine Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe in der Umgebung ist damit nicht erforderlich. Der Betrieb des Plangebiets ist mit den Anforderungen der TA Lärm vollständig vereinbar.

Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

Die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Wandlitzer Chaussee (L 304) und die Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) berechnet. Zugrunde gelegt wurde ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von 11.500 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 6 % auf der Wandlitzer Chaussee sowie 3.300 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 3 % auf der Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße. Das durch das Vorhaben zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen von 576 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 41 % wurde ebenfalls berücksichtigt.

An den straßenzugewandten Baugrenzen unmittelbar entlang der Wandlitzer Chaussee ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete von bis zu 2 dB(A) im Tageszeitbereich

und bis zu 4 dB(A) im Nachtzeitbereich. Den Orientierungswerten der DIN 18005 kommt jedoch keine abschließende Aussagekraft zu. Sie stellen Zielvorgaben dar, die bei überwiegenden anderen Belangen abgewogen werden können.

Die für die Abwägung maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts werden innerhalb der Baugrenzen vollständig eingehalten. Die in der Rechtsprechung angewandten absoluten Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden nicht überschritten. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität empfiehlt das Gutachten, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Ruheräume und Büros) möglichst an der der Wandlitzer Chaussee abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Diese Empfehlung wird in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sein.

Verkehrslärmzunahme im Umfeld

Die planbedingte Zunahme der Verkehrslärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Umfeld des Plangebiets wurde gesondert untersucht. Die ermittelten Pegelzunahmen betragen an allen Immissionsorten maximal 0,3 dB(A) und liegen damit deutlich unterhalb der in der Lärmwirkungsforschung angewandten Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung ergibt sich nicht. Im Planfall sind maximale Beurteilungspegel von 64,9 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten.

Erforderlicher Schallschutz gemäß DIN 4109

Aufgrund der Verkehrslärmvorbelastung durch die Wandlitzer Chaussee sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet (insbesondere Büros, Bereitschaftsräume und Ruheräume der Rettungswache) erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile zu stellen. Der maßgebliche Außenlärmpegel wurde gemäß DIN 4109-2:2018-01 aus der Addition der Verkehrslärmimmissionen und des Anlagenlärms gebildet. Für den Nachtbereich wurde ein Zuschlag von 10 dB(A) zum Schutz des Nachtschlafs berücksichtigt. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) liegen im Bereich der straßenzugewandten Fassaden bei bis zu 50 dB.

Textliche Festsetzung Nr. 14

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Juli 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Br. 24 BauGB i. V. m. DIN 4109-1 und DIN 4109-2

Begründung:

Die Festsetzung stützt sich auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und verpflichtet dazu, bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Plangebiet die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume mit einem bewerteten Gesamt-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ auszuführen, das dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 entspricht. Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus der Addition der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen und des Anlagenlärms gemäß DIN 4109-2.

Die Festsetzung gilt für die Gemeinbedarfsfläche sowie die Gewerbegebiete GE1 und GE2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der Festsetzung sind auf der Gemeinbedarfsfläche insbesondere Büros der Hauptgeschäftsstelle, Bereitschafts- und Ruheräume des Einsatzpersonals sowie Seminar- und Ausbildungsräume. In den Gewerbegebieten kommen Büro- und Sozialräume sowie sonstige dauerhaft genutzte Arbeitsräume in Betracht.

Die Höhe des erforderlichen Gesamt-Schalldämm-Maßes variiert je nach Lage der Fassade im Plangebiet erheblich. An den straßenzugewandten Fassaden der Gemeinbedarfsfläche zur Wandlitzer Chaussee sind aufgrund der hohen Verkehrslärmvorbelastung die größten Anforderungen zu erfüllen. An den straßenabgewandten Fassaden sowie in den Gewerbegebieten sind die Anforderungen deutlich geringer. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und im Sinne einer wirtschaftlich sinnvollen Gebäudeplanung wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume, insbesondere Ruheräume und Büros, soweit möglich an der von der Wandlitzer Chaussee abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Dies ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den Berechnungsergebnissen des Schallgutachtens vom Juli 2025 zu entnehmen, das als Bestandteil der Satzungsunterlagen dauerhaft verfügbar ist. Eine Abweichung von den dort angegebenen Pegelwerten ist zulässig,

sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass sich die dem Gutachten zugrundeliegenden Verkehrsdaten wesentlich verändert haben.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 15

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 76,0 m üNN nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Pylone, Stelen und Fahnenmasten, deren Höhe maximal 83,0 m üNN im DHHN 2016 betragen darf.

Textliche Festsetzung Nr. 16

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überragen.

Rechtsgrundlage: § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Begründung:

Der Bereich der Wandlitzer Chaussee als Ortseingang sowie die Lage hin zur Autobahn ist für Fremdwerbung besonders attraktiv. Die Festsetzung ist aus stadtgestalterischen Gründen erforderlich und soll durch eine Beschränkung der Höhen die Zulässigkeit von Werbeanlagen gewährleisten, dass diese Anlagen den Eingangsbereich der Stadt nicht beliebig und übermäßig prägen.

Es wird die Integration des Baugebiets in die Umgebung angestrebt. Um ein einheitliches Ortsbild zu erreichen, wird eine Beschränkung hinsichtlich der Werbeanlagen analog zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenüber der Wandlitzer Chaussee festgesetzt.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Das Plangebiet befindet sich tlw. im Naturpark „Barnim“. Gemäß § 27 BNatSchG sind Naturparks großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete.

5.10 Hinweise

Einteilung Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung:

Die Wandlitzer Chaussee dient der Erschließung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke. Diese wird entsprechend ihres Bestandes zzgl. des geplanten Wendehammers durch die zeichnerische Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche in Verbindung mit den Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert. Dieser Hinweis stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht im Bebauungsplan geregelt wird, sondern lediglich Bestandteil der Plangrundlage ist.

Stellplätze

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die jeweils aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bernau anzuwenden.

Begründung:

§ 87 Abs. 4 BbgBO ermächtigt die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze zu erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können.

5.11 Flächenbilanz

Fläche	in m²	in %
Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort und Rettungswache)“	8.858	43%
Fläche für Wald	3.554	17 %
Gewerbegebiet gesamt	7.193	34%
GE1	2.401	-
GE2	4.792	-
Straßenverkehrsfläche	1.300	6 %
Gesamt	20.905	100 %

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch die Festsetzung des Bebauungsplans bedingten Eingriffe in die Umwelt und den Naturhaushalt werden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung, siehe Kapitel B.

6.1.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Zur Sicherung einer geordneten Niederschlagsentwässerung im Plangebiet wurde das Entwässerungskonzept der PST GmbH (März 2026) erstellt. Das Konzept ist Bestandteil der Satzungsunterlagen und dient als Nachweis der technischen Umsetzbarkeit der Regenwasserentwässerung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Standortbedingungen

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von rund 2,09 ha auf. Die befestigten Flächen umfassen 8.858 m² für die Rettungswache, 2.304 m² für GE1, 3.452 m² für GE2 sowie 1.298 m² Verkehrsflächen. Das Gelände fällt leicht vom Nordwesten in Richtung Südosten ab, mit einer Höhendifferenz von rund 1,20 m. Das Plangebiet befindet sich laut Starkregengefahrenkarte des Landes Brandenburg in einem Bereich mit niedriger Starkregengefährdung; Überflutungstiefen zwischen 0,10 m und 0,50 m sind vor allem an der äußeren Planungsgrenze zur Wandlitzer Chaussee zu erwarten.

Die Baugrunduntersuchungen des Ingenieurbüros WILAB GmbH & Co. KG (November 2024) ergaben, dass der Untergrund im Wesentlichen aus Sanden sowie sandigen Auffüllungen besteht. Der Grundwasserspiegel wurde in Tiefen zwischen 4,20 m und mehr als 6,00 m unter Geländeoberkante festgestellt, sodass der nach DWA-A 138 erforderliche Mindestabstand von 1,00 m zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand eingehalten werden kann. Die ermittelten Durchlässigkeitswerte liegen nach Anwendung des Korrekturfaktors gemäß DWA-A 138-1 bei einem bemessungsrelevanten ki-Wert von $1,0 \times 10^{-5}$ m/s. Das Plangebiet ist damit grundsätzlich für eine Versickerung geeignet, wobei im südlichen Bereich punktuell eingeschränkte Versickerungsmöglichkeiten bestehen.

Untersuchte Varianten

Im Rahmen der Variantenbetrachtung wurden drei Entwässerungsoptionen untersucht. Variante 1 sieht eine vollständige dezentrale Versickerung über begrünte Mulden sowie eine unterirdische Rigolenversickerung für die Verkehrsflächen vor. Variante 2 sieht eine Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den nördlich des Plangebiets gelegenen Rehpfuhlgraben vor, der als Gewässer II. Ordnung unter der Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbands „Finowfließ“ steht. Nach Abstimmung mit dem Verband und der unteren Wasserbehörde ist eine gedrosselte Einleitung von ca. 2,0 bis 5,0 l/s möglich. Variante 3 kombiniert beide Ansätze: Die primäre Bewirtschaftung erfolgt über Mulden- oder Rigolenversickerung; ein definierter Überlauf leitet bei Überschreitung der Bemessungsgrenzen gedrosselt in den Rehpfuhlgraben ab.

Ergebnis und Vorzugsvariante

Das Entwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die dezentrale Versickerung in Kombination mit einer gedrosselten Ableitung als Überlauf die Vorzugsvariante darstellt. Sie

verbindet naturnahe Regenwasserbewirtschaftung mit hydraulischer Leistungsfähigkeit und fördert die Grundwasserneubildung. Die belebte Bodenzone der Mulden übernimmt dabei eine wirksame Vorreinigungsfunktion. Für die Rettungswache und GE2 ist eine direkte Anbindung an den Rehpfehlgraben grundsätzlich möglich. Für GE1 und die Verkehrsflächen sind weitergehende Abstimmungen hinsichtlich Dienstbarkeiten und wasserrechtlicher Rahmenbedingungen erforderlich.

Die hydraulischen Berechnungen belegen, dass eine Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet technisch umsetzbar ist. Eine konkrete Ausführungsplanung der Entwässerungsanlagen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und erfolgt in den nachfolgenden Planungsphasen. Voraussetzung für die gedrosselte Ableitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Rehpfehlgraben sowie der Nachweis der qualitativen Unbedenklichkeit des eingeleiteten Niederschlagswassers.

6.1.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Artenschutzbericht erstellt, der die planungsrelevanten Tiergruppen im Plangebiet erfasst und die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 44 BNatSchG bewertet. Die Ergebnisse und die daraus abgeleiteten Maßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

Erfassungsergebnisse

Die fachgutachterlichen Tiererfassungen ergaben, dass im Plangebiet Brutvögel und Fledermäuse als planungsrelevante Artengruppen vorkommen. Für diese Gruppen besteht aufgrund der vorhandenen Waldstrukturen ein Beeinträchtigungspotenzial durch die geplante Waldbeseitigung. Amphibien, holzbewohnende Käfer der besonders geschützten Arten (Eremit, Heldbock, Scharlachkäfer) sowie Weinbergschnecken wurden im Plangebiet hingegen nicht nachgewiesen und sind daher artenschutzrechtlich nicht relevant. Darüber hinaus wurden fünf geschützte Ameisennester im Plangebiet festgestellt.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nachgewiesenen Brutvögel und Fledermäuse werden folgende Maßnahmen festgelegt: Die Beseitigung von Wald und Bäumen ist auf die Zeit von Oktober bis Ende Februar zu beschränken, in der sich Vögel und Fledermäuse nicht in der Brut- und Wochenstubenphase befinden. Der teilweise Erhalt des Waldbestands sowie der Erhalt geschützter Einzelbäume reduziert den Verlust von Lebensraumstrukturen auf das planungsrechtlich unvermeidliche Maß. Für die gesamten Bau- und Rodungsarbeiten ist eine fachkundige ökologische Baubegleitung zu beauftragen, die die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen vor Ort überwacht und bei unvorhergesehenen Befunden unverzüglich steuernd eingreift.

Die fünf geschützten Ameisennester sind vor Beginn der Bauarbeiten in geeignete geschützte und ungefährdete Waldgebiete innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs umzusetzen. Die Umsetzung darf ausschließlich durch fachkundiges Personal, beispielsweise der Forstbehörde, erfolgen und ist bei geeigneter Witterung im Zeitraum von Anfang März bis Mitte Mai durchzuführen, um die Überlebenschancen der Nester zu maximieren.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Verlusts von Niststätten und Quartierstrukturen für Vögel und Fledermäuse werden Nistkästen in fachgutachterlich festgelegter Anzahl an zu erhaltenden Bäumen sowie an den neuen Gebäuden der Rettungswache angebracht. Die nicht überbaubaren Freiflächen

des Plangebiets werden mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen bepflanzt, die der Tierwelt schrittweise wieder als Lebensstätte dienen. Den wesentlichen Beitrag zum Ausgleich des Verlusts von Waldlebensräumen leisten die beiden waldbaulichen Kompensationsmaßnahmen: Im Stadtwald Waldfrieden in Bernau wird auf 1,45 ha eine Waldunterpflanzung mit Traubeneiche als Voranbaufläche realisiert; in der Gemeinde Gusow wird auf weiteren 1,45 ha ein Ersatzwald in Form eines Laubmischwaldes neu angepflanzt. Beide Maßnahmen stehen in räumlichem Zusammenhang mit dem Plangebiet und sichern gemeinsam die ökologische Funktion der verlorengehenden Waldlebensräume für Vögel und Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Da die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen – insbesondere die Waldersatzanpflanzungen – ihre volle ökologische Funktionsfähigkeit erfahrungsgemäß erst mit zeitlichem Verzug entfalten, ist nicht auszuschließen, dass sie zum Zeitpunkt der Waldbeseitigung noch nicht oder nur eingeschränkt wirksam sind. Für diesen Fall sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Verbotstatbestände hinsichtlich der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht vollständig auszuschließen. Es werden daher artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim gestellt. Die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigungen liegen nach fachgutachterlicher Einschätzung vor. Das überwiegende öffentliche Interesse an der Errichtung der Rettungswache als Einrichtung der öffentlichen Sicherheit und Daseinsvorsorge rechtfertigt die Ausnahme.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache sowie weiterer gewerblicher Bauflächen vorbereitet.

Die neue Hauptgeschäftsstelle des Rettungsdienstes des Landkreis Barnim dient neben der Verwaltung auch als neue Hauptrettungswache für die Stadt Bernau. Ferner dient sie als Standort der Fahrzeuge und anderer Infrastruktur im Falle des Katastrophenschutzes sowie als Koordinationszentrum bei Großschadenslagen oder als eine Anlaufstelle (sogenannte „Leuchttürme“) für die Bevölkerung. Auch die pandemische Lage und die aktuelle Situation in der Ukraine hat zudem gezeigt, dass auch der Zivil- und Katastrophenschutz im Landkreis Barnim weiterentwickelt werden muss. Insofern wird für die Bedürfnisse der Bevölkerung ein wichtiger Beitrag künftiger Versorgungs- und Infrastruktur bzw. der Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Neben der geplanten Wasserstofftankstelle werden weitere gewerbliche Bauflächen planungsrechtlich gesichert und können der gewerblichen Nutzung bzw. der lokalen Wirtschaft zur Verfügung gestellt werden und sich so positiv auf die gewerblichen Belange auswirken.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Für die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung (stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, April 2026) erarbeitet. Das Gutachten basiert auf dem Vorentwurfsstand 02/2026 des Bebauungsplans und trägt noch den damaligen Plantitel „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“. Im weiteren Verfahren wurde das Planungsziel dahingehend angepasst, dass die Errichtung einer Wasserstofftankstelle nicht mehr als konkretes Planungsziel verfolgt wird. Die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Tankstellennutzung im Gewerbegebiet GE2 bleibt

hiervon unberührt. Das Verkehrsgutachten behält gleichwohl seine Gültigkeit für den vorliegenden Entwurfsstand. Die im Gutachten berücksichtigte Wasserstofftankstelle stellt hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens eine konservative Worst-Case-Betrachtung dar: Die unterstellten Verkehrserzeugungswerte (mit bis zu 24 Fahrzeugbewegungen pro Stunde an den beiden Tankpunkten) decken die verkehrlichen Auswirkungen der im Bebauungsplan tatsächlich zulässigen Nutzungen des Gewerbegebiets GE2 ab. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchung für den Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße sind daher weiterhin belastbar und behalten ihre Aussagekraft für das gesamte Plangebiet.

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.

Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird über die Wandlitzer Chaussee (Landesstraße L 304) erschlossen, die in nordwestlicher Richtung in etwa 750 m zur Autobahnanschlussstelle Bernau Nord (A 11) führt. Alle geplanten Nutzungen des Plangebiets nutzen als gemeinsamen Hauptzugang den vorhandenen signalisierten Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße. Die Rettungswache wird darüber hinaus über zwei separate Zufahrten direkt an die L 304 angebunden. Zum einen über eine Zufahrt ausschließlich für Einsatzfahrzeuge unter Nutzung von Sondersignalen und zum anderen über eine zweite Zufahrt für den Mitarbeiterverkehr (Parkplatz). Die Gewerbegebiete werden ausschließlich über den Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße erschlossen.

Verkehrsaufkommen

Für die Rettungswache wurde auf Basis von 23 bis 27 Beschäftigten ein tägliches Verkehrsaufkommen von 21 bis 43 Kfz-Fahrten (Quell- und Zielverkehr) ermittelt, zuzüglich 6 bis 8 Lkw-Fahrten pro Tag aus dem Logistik- und Versorgungsverkehr. Die Spitzenstunde am Vormittag liegt zwischen 7:00 und 8:00 Uhr mit rund 20 Kfz-Fahrten. Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt zwischen 15:00 und 16:00 Uhr mit rund 7 Kfz-Fahrten. Der für die Rettungswache errechnete Bedarf von 29 Pkw-Stellplätzen wird durch die geplanten 68 Pkw-Parkplätze deutlich gedeckt. Der Einsatzfahrzeugverkehr mit Sondersignalen ist in diesen Werten nicht enthalten und wurde aufgrund seiner verkehrlichen Besonderheit nicht gesondert berechnet.

Für das Gewerbegebiet wurde unter der Annahme einer Baugewerbenutzung mit 30 Beschäftigten ein erheblich höheres Tagesverkehrsaufkommen von 111 bis 120 Kfz-Fahrten ermittelt, davon 165 Lkw-Fahrten pro Tag aus dem gewerbetypischen Güterverkehr. Die Spitzenstunde am Vormittag liegt zwischen 7:00 und 8:00 Uhr mit 35 Kfz-Fahrten. Die nachmittägliche Spitzenstunde liegt zwischen 15:00 und 16:00 Uhr mit 17 Kfz-Fahrten. Der errechnete Stellplatzbedarf von 33 Pkw-Stellplätzen ist im Rahmen der Ausführungsplanung nachzuweisen, sobald die konkrete Nutzung des Gewerbegebiets feststeht.

Das Gesamtverkehrsaufkommen aller Nutzungen des Plangebiets erreicht seine Spitzenwerte am Vormittag zwischen 7:00 und 8:00 Uhr mit rund 79 Kfz-Fahrten sowie am Nachmittag zwischen 15:00 und 16:00 Uhr mit rund 46 Kfz-Fahrten.

Leistungsfähigkeit des Erschließungsknotenpunktes

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße wurde für zwei Betrachtungsfälle untersucht: den Bestand-Planfall (heutige Verkehrssituation mit den geplanten Nutzungen) sowie den Prognose-Planfall 2025 (Prognosehorizont unter Berücksichtigung weiterer Gewerbeentwicklungen im Umfeld).

Im Bestand-Planfall werden in den Spitzenstunden überwiegend Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) zwischen A und B erreicht. Lediglich bei den Linksabbiegeströmen der Wandlitzer Chaussee treten vereinzelt Wartezeiten von bis zu 30 Sekunden auf. Der Verkehrsablauf ist insgesamt als stabil einzustufen.

Im Prognose-Planfall 2025 ist trotz der zusätzlichen Verkehrsmengen aus dem Planvorhaben keine wesentliche Verschlechterung der Verkehrsqualität festzustellen. Auch unter Prognosebedingungen bleiben die Qualitätsstufen überwiegend im Bereich A bis B. Somit ist ebenso ein stabiler Verkehrsablauf gewährleistet. Für den Fußgängerverkehr ergeben sich in beiden Betrachtungsfällen Wartezeiten von bis zu 60 Sekunden bei Querungen der Wandlitzer Chaussee, was den Qualitätsstufen C bis D entspricht und im zulässigen Rahmen liegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass am Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee/Johann-Friedrich-A.-Borsig-Straße auch unter den Bedingungen des Prognose-Planfalls 2025 eine leistungsfähige und stabile Verkehrsabwicklung gewährleistet ist. Eine signaltechnische Anpassung des Knotenpunkts ist nicht erforderlich. Negative Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die Verkehrsqualität sind nicht erkennbar.

6.4 Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur

Die medientechnische Erschließung für das Vorhaben muss vollständig neu hergestellt werden. Eine bestehende Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Die technische Erschließung des Standortes ist jedoch über bestehende Anschlüsse am Knotenpunkt bzw. der Wandlitzer Chaussee durch die vorhandenen Medien voraussichtlich herstellbar.

Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zielstellung zur Ansiedlung der Hauptgeschäftsstelle des Rettungsdienstes Bernau hat für die Stadt positive Auswirkungen. Es kann im Bedarfsfall eine schnellere und effiziente Versorgung vor Ort geleistet werden, zudem können weitere Rettungsstellen entlastet sowie insgesamt eine bessere Zusammenarbeit zwischen Rettungsdienst, Feuerwehr und Katastrophenschutz gewährleistet werden.

7 Verfahren

7.1 Scoping-Termin

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 15.06.2022 ein Scoping-Termin, an dem die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Planungen unterrichtet und zur Stellungnahme auch über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert wurden. Die im Protokoll dokumentierten Stellungnahmen wurden sowohl im Bebauungsplanverfahren als auch der gesonderten Umweltprüfung und im Umweltbericht geprüft, bzw. berücksichtigt.

7.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 27.10.2022 (Nr. SVV7/20221027/Ö9.4) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer 30. Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplans "Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee" beschlossen. In der 33. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung wurde am 26.01.2023 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ einschließlich der Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts beschlossen (Nr. SVV7/20230126/Ö9.4).

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

7.3 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 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 äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

7.4 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.

Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden Punkten geändert:

- Änderung des B-Plan-Titels sowie des Planungsziels
- Anpassung der Zweckbestimmung für die Gemeinbedarfsfläche
- Festsetzung einer Waldfläche
- Festsetzung einer Einzelbaumfestsetzung
- Fläche für den Gemeinbedarf: Anpassung GRZ von 0,7 auf 1,0
- Entfall des Uferschutzstreifens sowie der Festsetzung einer Pflanzbindung

- Entfall des Geh- und Fahrrechts
- Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung
- Erarbeitung Entwässerungsgutachten
- Ausarbeitung von Grünfestsetzungen

7.5 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.

7.6 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7.7 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Rechtsgrundlagen

- **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

9 Verwendete Gutachten und Konzepte

Boden und Baugrund

- Geotechnischer Untersuchungsbericht – Baugrunderkundung Neubau Rettungswache Bernau, WILAB Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG, 18.11.2024

Immissionsschutz

- Schalltechnische Untersuchung B-Plan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ in der Stadt Bernau bei Berlin, Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 17.07.2025

Natur- und Umweltschutz

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbestandort Wandlitzer Chaussee“, Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH, 23.06.2026

Niederschlagsentwässerung

- Entwässerungskonzept B-Plan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle“, PST GmbH, März 2026

Verkehr und Erschließungsanlagen

- Verkehrsgutachten für das B-Plangebiet „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“, stadtraum, Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau und Verkehrstechnik mbH, 16.04.2026

B Umweltbericht

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ soll die Errichtung eines neuen Hauptstandortes für den Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH und die Bebauung für sonstige Gewerbenutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Das rund zwei Hektar (2,09 ha) große Plangebiet befindet sich etwa 1,5 km nordwestlich der Bernauer Innenstadt und wird im Wesentlichen durch Waldgebiete begrenzt.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt bilden neben den fachgesetzlichen Zielen Planungen wie das Landschaftsprogramm (LaPro) Brandenburg, der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim (Entwurf 2018) und der Landschaftsplan der Stadt Bernau. Daneben werden bereits ab Frühjahr 2023 eigene fachgutachterliche Geländeerhebungen zur Vegetation und Tierwelt durchgeführt. Zusätzlich dazu werden die im Umweltbericht aufgeführten umweltrelevanten Unterlagen und Gutachten als weitere Grundlagen herangezogen.

Im Rahmen des Scoping-Termins am 15.06.2022 erfolgte eine erste Beteiligung der Fachbehörden. Die im Protokoll vom 15.06.2022 dokumentierten Stellungnahmen werden in der Umweltprüfung und im Umweltbericht berücksichtigt.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplans auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel. Die eingehenden Hinweise und Anregungen der Behörden wurden für die im Einzelnen zu untersuchenden Schutzgüter berücksichtigt.

2 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Vorrangiges Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Rettungswache und sonstiger Gewerbenutzungen.

Zu diesem Zweck wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache und einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Weiterhin werden zwei Gewerbegebietsflächen mit der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt, die den Betrieb von Gewerbebetrieben ermöglichen sollen. Die Bereiche der überbaubaren Flächen werden über Baugrenzen definiert. Die Gebäudehöhen werden durch festgesetzte Gebäudeoberkanten begrenzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichert die Zufahrt von der Oranienburger Straße/Wandlitzer Chaussee aus.

Mittels einer Waldfestsetzung am Rande der Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen werden vorhandene Waldbestände bereichsweise erhalten und Waldverluste so weit wie möglich vermieden. Die nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete werden durch Anpflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen begrünt.

3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Bebauungspläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

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

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach sind bei Aufstellung der Bauleitpläne die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt/Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu prüfen, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist zu begründen.

Gemäß § 1 (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan trägt den Vorschriften zum Umweltschutz Rechnung, indem im Vorfeld der Bauleitplanung mehrere Planungsalternativen geprüft wurden. Diese Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass die Lage und der Betrieb der Rettungswache an der Hauptverkehrsstraße Wandlitzer Chaussee und in unmittelbarer Nähe zu Gewerbegebieten die günstigste Variante darstellt.

Die Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen in eine andere Nutzungsart resultiert ebenfalls aus der Alternativenbetrachtung. Mit der Inanspruchnahme eines Nadelholzforstes mit spontan eingewanderten Laubgehölzen werden Eingriffe in Waldbestände mit allgemeiner naturschutz- und forstfachlicher Bedeutung gewählt, während etwaige Eingriffe in umweltfachlich höher zu klassifizierende Waldbestände an anderer Stelle vermieden werden. Die erforderliche Waldumwandlung nach § 8 (1) LWaldG erfolgt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 8 (2) LWaldG. Dies beinhaltet auch die Sicherung naturschutz- und forstrechtlicher Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Unter Aspekten des Bodenschutzes werden nur Böden allgemeiner Bedeutung in Anspruch genommen, während eine Überbauung von Böden, die als sensibel oder besonders schutzwürdig einzustufen wären, vermieden wird. Aufgrund der Lage des Plangebiets an der

Wandlitzer Chaussee wird zusätzlicher Straßenbau und damit verbundene weitere Flächenversiegelung für Erschließungsstraßen entfallen.

Der Klimaanpassung wird insofern Rechnung getragen, indem ein nicht unerheblicher Teil des vorhandenen klimawirksamen Waldes innerhalb des Geltungsbereichs erhalten und mittels Festsetzung gesichert wird. Darüber hinaus werden die nicht überbaubaren Grundstücksteile der Baugrundstücke begrünt. Zu diesem Zweck werden u.a. langfristig lebensfähige und entwicklungsfähige Bäume und Sträucher angepflanzt. Zudem werden Teile der Dachflächen mit trockenheitstoleranten Pflanzenarten begrünt.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB oder durch Regelungen außerhalb des Geltungsbereichs. Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Grundlage des Barnimer Modells.

Hinweise und Maßnahmen, die dem Lärmschutz dienen, werden berücksichtigt.

§ 2a des BauGB bestimmt, dass in der Begründung zum Bebauungsplan die aufgrund einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht darzulegen sind.

Fachgesetze

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodSchG),
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG),
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA-Lärm/TA Luft).

Bei den Fachplanungen sind die Zielaussagen des Landschaftsprogramms Brandenburg, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Barnim sowie des Landschaftsplans Barnim in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bilden neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die in der Bestandskarte zum Umweltbericht dargestellten Ergebnisse der Bestandserfassung von 2023 (Biotopkartierung, Waldkartierung und Baumkartierung sowie die Erhebung relevanter Artengruppen).

Naturschutz und Landschaftspflege

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, Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebote 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.

Die naturschutzfachliche Eingriffsermittlung zum Bebauungsplan erfolgt nach Mitteilung der zuständigen Naturschutzbehörde auf der Grundlage des Barnimer Modells.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

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

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.

Da sich der Geltungsbereich und sein Wirkbereich 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.

Zudem liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Teilfläche innerhalb des Naturparks Barnim. Naturparke sind gemäß der Naturparkerklärung von 1998 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. Sie dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt und zu diesem Zweck wird eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung angestrebt.

Durch die geplante Bebauung der Rettungswache und sonstiger gewerblicher Gebäude sowie der damit verbundenen Beseitigung eines Großteils des Waldes wird sich innerhalb des Plangebiets auch der Gebietscharakter des Naturparks Barnim verändern und zukünftig städtebaulich geprägt sein. Andererseits dient der Erhalt und die Sicherung eines gewissen Anteils der Waldbestände südlich des Rehpfehlgrabens dazu, dass der Gebietscharakter des Naturparks im Übergang zur geplanten und bestehenden Bebauung soweit wie möglich gewahrt wird. Hierzu trägt in den Baugebieten auch die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen bei. Aufgrund der starken baulich-gewerblichen Prägung des planerischen Umfeldes, der unmittelbaren Lage an einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße, der fehlenden touristischen Funktion sowie der nur allgemeinen naturschutzfachlichen und kulturellen Bedeutung des beanspruchten Waldes erscheint die beabsichtigte Nutzung des Standorts für den geplanten Zweck der Rettungswache und sonstiger gewerblicher Nutzungen vertretbar.

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)

Wegen der Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere zur Erhaltung der Lebensgrundlagen wildlebender Tiere sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und des Landschaftsbildes, zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen wird der Baumbestand in Deutschland nach BNatSchG als „geschützter Landschaftsbestandteil“ gesichert (§ 29 BNatSchG). Demnach sind Bäume rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist.

Auch im Land Brandenburg sind Bäume geschützte Landschaftsbestandteile. Da die Stadt Bernau bei Berlin nicht über eine eigene Baumschutzsatzung verfügt, gilt die Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim.

Als geschützt gelten Bäume:

1. mit einem Stammumfang von 60 und mehr Zentimetern sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen Pinus (Kiefer) oder Larix (Lärche) handelt.
2. mit einem Stammumfang von mindestens 30 Zentimetern, sofern es sich nicht um Bäume der Gattungen Taxus (Eibe), Crataegus (Rotdorn, Weißdorn), Sorbus (Mehlbeere, Eberesche) handelt

3. mit einem geringeren Stammumfang als unter 1. und 2. genannt, wenn es sich um Ersatzpflanzungen gemäß § 7 BarBaumSchV oder auf Grund anderer Vorschriften handelt. Eingeschlossen sind Pflanzungen, die mit Mitteln aus Ausgleichszahlungen gemäß § 7 Abs. 4 BarBaumSchV gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen.

Es ist verboten, solche geschützten Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Weiterhin sind alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können, verboten. Der Wurzelbereich eines Baumes umfasst die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich fünf Meter nach allen Seiten (§ 4 BarBaumSchV).

Die Verordnung findet nach § 3 Abs. 2 BarBaumSchV u.a. keine Anwendung auf Bäume im Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

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 werden nach der Baumschutzverordnung bewertet. Weiterhin trägt der Bebauungsplan den Belangen des Baumschutzes insoweit Rechnung, als im Rahmen der Vermeidung mehrere Bäume zum Erhalt sowie neue Baumanpflanzungen festgesetzt werden. Für nicht vermeidbare Baumverluste werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren Baumfällgenehmigungen eingeholt und 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 Abs. 1 darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Nach § 8 Abs. 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 Bebauungsplan berücksichtigt, indem im Rahmen der Planaufstellung die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen festgelegt werden. Zu diesem Zweck werden von der Stadt Bernau auf stadteigenen Flächen durch Waldunterpflanzungen (Vorانبau) Waldaufwertungsmaßnahmen vorgesehen. Weiterhin werden im Naturraum Barnim und Lebus auf dem Gebiet der Gemeinde Gusow im von der Forstbehörde geforderten Umfang Waldersatzanpflanzungen erfolgen. Beide Maßnahmen werden durch vertragliche Vereinbarungen gesichert. Für die Waldersatzanpflanzung in Gusow liegt zudem eine Erstaufforstungsgenehmigung vor.

Bodenschutz

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).

Ergänzend zum BBodSchG existiert im Land Brandenburg das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG). Zweck dieses Gesetzes ist die Förderung einer abfallarmen Kreislaufwirtschaft und die Sicherung der umweltverträglichen Abfallbeseitigung. Außerdem soll die nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens gefördert werden.

Der Standort des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung unter mehreren geprüften Standorten im Stadtgebiet als funktional günstigster ausgewählt. Eine etwaige Wiedernutzbarmachung von vorhandenen nutzbaren Städtebauflächen oder eine Nachverdichtung ist daher nicht möglich. Die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme wird auf den für die Bauvorhaben zwingend erforderlichen Bedarf beschränkt. Aufgrund der hohen zulässigen Überbaubarkeit erfolgt eine Versiegelung von insgesamt 75 % der Flächen, während 25 % der Flächen unversiegelt bleibt. Insbesondere durch die Festsetzung eines Teils des Bestandswaldes wird ein Teil des unversiegelten Bodens dauerhaft erhalten. Dem Ziel, den Boden nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen kann daher nur eingeschränkt Rechnung getragen werden. Da die Böden andererseits durch Aufschüttungen und Bodenbewegungen im Bestand bereits anthropogen deutlich überprägt sind und keine besonders schutzwürdigen Böden wie z.B. Moorböden im Plangebiet vorkommen, erscheint ihre Inanspruchnahme vertretbar. Zudem wird durch die dauerhafte Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Erhaltung und Entwicklung eines Teils der Bodenfunktionen beigetragen.

Die umweltverträgliche Abfallbeseitigung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, wird jedoch entsprechend der gesetzlichen Regelungen sichergestellt.

Immissionsschutz

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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.

Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV sowie die TA-Luft zu beachten.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Planungsgrundsatz fest, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen.

In der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) werden u. a. Zielwerte, Immissionsgrenzwerte und Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe festgelegt. Damit sollen die Luftschadstoffe, die zusammen mit anderen Stoffen als Feinstaub auftreten sowie die wichtigsten Bestandteile von Abgasen des motorisierten Verkehrs, erfasst werden. Außerdem werden Immissionsgrenzwerte für Schwefeldioxid festgelegt, das nicht nur aus Abgasen des motorisierten Verkehrs, sondern auch aus Kohlekraftwerken und dem Hausbrand stammen kann.

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen im Bebauungsplan ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt.

Zweck des Landesimmissionsschutzgesetzes (LImSchG) ist es, die Wahrnehmung der Aufgaben des Landes im Bereich des Immissionsschutzes sicherzustellen und eine Grundlage für die Ausführung des BImSchG sowie darauf beruhender Rechtsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu schaffen.

Um eine potenzielle Gefährdung der gesunden Wohn- und Erholungsverhältnisse auszuschließen, wurde 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. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird die Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Ruheräume, Büro) an der lärmabgewandten Seite empfohlen.

Wasserhaushaltsgesetz

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 Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ befinden sich keine Stillgewässer. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb des Geltungsbereichs ein zeitweilig wasserführender Graben, der dem östlich in ca. 270 m Entfernung liegenden Rehpfuhl zufließt. Beide Oberflächengewässer bleiben unverändert erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Zur Wahrung des Grundwasserschutzes und der Gewässer Reinhaltung wurde ein Entwässerungsgutachten erstellt (PST GmbH, März 2026). Darin konnte nachgewiesen werden, dass eine Niederschlagsbewirtschaftung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit zulässig und möglich über die belebte Bodenschicht an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden. 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).

Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) 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 Gewerbegebiet 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans zählt demnach nicht zu den ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist nicht Bestandteil der von 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.

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes werden für das Plangebiet die folgenden schutzgutbezogenen Ziele genannt. Nur auf den engen Geltungsbereich bezogene Aussagen sind aus Maßstabsgründen nicht möglich. Die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms Brandenburg werden im Maßstab 1:300.000 dargestellt.

Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Übergangsbereich der größeren Siedlungsflächen zu forstwirtschaftlich genutzten Böden. Als schutzgutbezogenes Ziel wird für die forstwirtschaftlichen Flächen eine bodenschonende Bewirtschaftung überwiegend sorptionsschwacher, durchlässiger Böden angegeben.

Wasser

Schutzgutbezogenes Ziel für das Gebiet ist eine Sicherung der Grundwasserneubildung und der Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen. Der Grundwasserschutz soll in Gebieten überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150mm/a) Priorität haben. Dies soll durch einen Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzung und die Vermeidung von Flächeninanspruchnahmen, die zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen, erreicht werden.

Klima/Luft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Schwerpunkte zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse. Es sollen Freiflächen gesichert werden, die für die Durchlüftung eines Ortes (Wirkungsraum) von besonderer Bedeutung sind. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Landschaftsprogramm sind für das Plangebiet keine besonderen Anforderungen zum Schutz von Lebensräumen ausgewählter Zielarten und zum Waldbestand dargestellt. Weiterhin ist das Gebiet als Bestandteil der Siedlungsflächen im Übergang zu den offenen Feldfluren verzeichnet. Als schutzgutbezogenes Ziel wird der Erhalt bzw. die Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen angegeben. Der Arten- und Biotopschutz soll im besiedelten Bereich berücksichtigt werden.

Landschaftsbild

Schutzgutbezogenes Ziel des großräumigen Gebiets, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ist die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters (bewaldet). Zudem ist eine stärkere Strukturierung durch naturnähere Waldbewirtschaftung anzustreben und der großflächige Zusammenhang des Waldgebietes ist zu sichern. Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlungen in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, landschaftsbildbeeinträchtigende Wirkung zu überprüfen.

Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich in einem großräumigen Landschaftsraum, dessen schutzgutbezogenes Ziel die Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit ist. Zudem sollen die siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung entwickelt werden.

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 Aufstellung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ herangezogen.

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

Die Karte Landschaftsbezogene Erholung / Entwicklungsziele stellt für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine Zielsetzungen dar.

Die Karte Bewertung der Ökosysteme ordnet die Waldbereiche des Geltungsbereichs als naturferne Nadelwälder und Forsten ein. Hinsichtlich ihres stressreduzierenden Potenzials werden die Nadelwälder in eine mittlere Priorität eingestuft (Bewertungsrang 5).

Die Karte Klima und Luft stellt das Waldgebiet als Frischluftentstehungsgebiet dar.

Im Textteil des Landschaftsrahmenplans (Teil 2 Diagnostik und Entwicklungsziele) werden hinsichtlich der siedlungsgeprägten Räume und Wälder nachfolgende Zielsetzungen und Maßnahmen gefordert:

In Siedlungen sollen alle produktiven Ökosysteme erhalten und gefördert werden. Parks und Gärten verdienen eine besondere Aufmerksamkeit, wobei ein bestimmter Anteil der Flächen möglichst biomassereich gestaltet werden und idealerweise auch einmal sich selbst überlassen werden soll. Heimischen Arten mit reichem Blütenangebot (in verschiedenen Jahreszeiten) ist der Vorzug zu geben. Je nach Standort sind auch hitze- und trockenheitstolerante Bäume und Sträucher aus anderen Regionen Europas zu erproben. Artenreiche Wildinseln in Grünanlagen und Verkehrsbereichen können wichtige ökologische und kulturelle Leistungen erfüllen. Wo immer möglich, sind Flächen zu entsiegeln; in Siedlungen sind Frischluftschneisen zu beachten und (wieder) einzurichten. Gleichzeitig ist auf eine Verdichtung der Bebauung zu drängen, damit möglichst wenige unbebaute Flächen versiegelt werden. Zudem wird die Begrünung von Gebäuden (Dächer und Fassaden) genannt.

In naturfernen Nadelwäldern und Forsten wird u.a. die waldbauliche Förderung einer naturnahen Arten- und Strukturvielfalt, die Vernetzung von Waldflächen und die Entwicklung gestufter hinreichend breiter Waldränder vorgeschlagen.

Landschaftsplan Bernau (2008)

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

Die Karte „Bindungen aus naturschutzrechtlicher Sicht“ stellt im Plangebiet Waldflächen und die Umgrenzung des Naturparks Barnim dar.

Die Karte „Boden – Zustand und Bewertung“ dokumentiert Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand auf Deck- Geschiebedecksand.

Nach der Karte „Grundwasser- und Oberflächenwasser“ liegt das Plangebiet außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Es kommen keine Oberflächengewässer vor. Es sind keine Belastungen und Beeinträchtigungen wie Altablagerungen und Altlasten verzeichnet.

Gemäß der Karte „Klima und Lufthygiene – Zustand und Bewertung“ zählen die bewaldeten Planflächen zu den lufthygienischen Ausgleichsräumen (Entlastungsgebiete mit z.B. Pufferung von Temperaturspitzen). Die an das Plangebiet anschließenden Straßen und Gewerbeflächen zählen als hoch bis mittel versiegelte Siedlungsbereiche zu den klimatischen Belastungsgebieten. Hauptbelastungsquellen sind erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen und Wärme sowie Staub und Lärm.

Die Karte „Landschaftsbildung und Erholungseignung – Zustand und Bewertung“ stellt den Geltungsbereich als Bestandteil der großräumigen „Siedlungsgeprägten Landschaft“ dar. Die Erholungseignung für die landschaftsverbundene, ruhige Erholung wird mit „allgemein“ angegeben. Die südlich davon anschließenden Gewerbeflächen werden als Ortsbild mit qualitativ mangelndem Ausstattungsgrad wohnungsnaher, öffentlicher Grünflächen und Straßenräume eingestuft.

Die Karte „Konflikte – Stadt Bernau bei Berlin“ verzeichnet im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld keine Konflikte.

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.

Naturpark Barnim

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Kartendarstellung der Naturparkverwaltung Barnim innerhalb des Naturparks Barnim. Naturparke sind als Schutzgebietskategorie in § 27 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) definiert. Es handelt sich dabei um Kulturlandschaften, in denen seit Jahrhunderten Menschen leben und arbeiten. Gleichzeitig sind sie Lebensraum für viele, zum Teil seltene und geschützte, Tier- und Pflanzenarten.

Der länderübergreifende Naturpark Barnim wurde durch die Erklärung vom 24. September 1998 zum Großschutzgebiet bekannt gemacht. Zweck des Naturparks Barnim ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der Länder Berlin und Brandenburg. Beispielhaft sollen länderübergreifend umweltverträgliche Nutzungsformen in Übereinstimmung mit Naturschutzerfordernissen praktiziert und das Gebiet mit folgenden Zielen einheitlich gepflegt und entwickelt werden:

- Erhaltung und Förderung der vielfältigen Lebensräume,
- Bewahrung und Entwicklung der eisenzeitlich geprägten und historisch gewachsenen Kulturlandschaft,
- Gewährleistung einer naturverträglichen Erholung.

Weitere Fachplanungen

Fortschreibung der Luftreinhalteplanung und der Verkehrsentwicklungsplanung 2025 mit Lärmaktionsplan 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 führt die Klimaanpassungsstrategie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz u.a. folgendes aus (Kurzfassung Februar 2024, Seite 36):

„Städtebau (SB): Die klimaangepasste Stadt der Zukunft wird weißer, grüner und blauer sein. Zur Vermeidung von großflächigen Wärmeinseln müssen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie -abflussbahnen im Rahmen der Siedlungsentwicklung freigehalten und weiter qualifiziert werden. Das betrifft alle nicht versiegelten vegetationsbestandenen Flächen und Grünverbindungen (zum Beispiels Parks, zusammenhängende Gartenbereiche) und Gewässer, umfasst aber auch Fassaden-, Hof- und Dachbegrünungen. Schattenspendende Bäume in Siedlungsbereichen bieten wohltuende Abkühlung. So wird die Aufenthaltsqualität von Straßen, Plätzen und privaten Freiflächen erhöht. Entsprechende Qualitätsstandards sind für die verschiedenen Maßstabebenen auch bei der Arrondierung und Ergänzung der Siedlungsbereiche (Neubauquartiere) einzuhalten. Die Weiterentwicklung der grünen und blauen Infrastruktur (Gewässer), beispielsweise durch gezielte Entsiegelung von Flächen oder Anlage von Wasserflächen, zu einer wassersensiblen Entwicklung von urbanen Grün- und Freiräumen nach dem Schwammstadtprinzip kann einen wichtigen Beitrag für eine klimaangepasste Innenentwicklung leisten. Entsprechende Maßnahmen umfassen zum Beispiel das angepasste kommunale Regenwassermanagement mit der Sicherstellung von Versickerungsflächen, Rigolen und gezielter Flächenentsiegelung bei Verwendung von versickerungsfähigen Pflasterungen den Ausbau von Fließwegen und Retentionsflächen.

Bauen (BA): Um in einzelnen Gebäuden beziehungsweise deren Innenräumen die Wärmebelastung zu reduzieren, sollte zunächst die Wärmedämmung zum Zuge kommen. Sie ist zugleich eine effiziente Maßnahme zum Klimaschutz im Gebäudebereich. Hierfür stehen insbesondere umfangreiche Förderprogramme des Bundes bereit. Darüber hinaus sind sommerlicher Wärmeschutz an Fenstern in exponierten Lagen (Dachwohnungen), stärker reflektierende Farben und Oberflächen (Albedo – lateinisch albus: weiß) sowie Lüftung wirksame Möglichkeiten zum Schutz vor Überhitzung. Ein Herunterkühlen mit Klimaanlage sollte aus Klimaschutzgründen vermieden werden, da es nur innen für Abkühlung sorgt, im Außenbereich aber die Wärmelast erhöht. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasser umfassen beispielsweise die hochwasserbewusste Gestaltung von Gebäuden und Außenflächen mit ausreichend Versickerungsflächen, Rigolen und der Verwendung von versickerungsfähigen 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.

Der Großteil der im Klimaplan aufgeführten Maßnahmen ist bereits in der Umsetzung. Bei den neuen Maßnahmen laufen schon vorbereitende Arbeiten.

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 langfristige lokalklimatische Veränderungen und 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 Rettungsstelle, 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 den Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ sind folgende der in der Anpassungsstrategie angeführten ökosystembasierten Anpassungsmaßnahmen im urbanen Siedlungsraum relevant:

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

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Fläche

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil auf forstwirtschaftlichen Nutzflächen mit Nadelwald. Im westlichen Randbereich befindet sich Zufahrt und Parkplatz der Gaststätte Lindenhof.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Die Flächen würden ohne Neubebauung wie in ihrer bisherigen Form überwiegend als Waldflächen genutzt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die im Bebauungsplan geplante Flächeninanspruchnahme und Neubebauung umfasst im Wesentlichen eine Waldfläche und zu einem kleinen Teil die Zufahrt und den Parkplatz östlich der Gaststätte Lindenhof mit einem Umfang von 2,09 ha. Folgende Nutzungsarten sind geplant:

Nutzungsart	Flächen- größe
Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“	8.858 m ²
Fläche für Wald	3.554 m ²
Gewerbegebiet 1	2.401 m ²
Gewerbegebiet 2	4.792 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.300 m ²
Plangebiet gesamt	20.905 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz

Der Umweltzustand der Waldflächen wird sich mit Umsetzung der Planung wesentlich verändern, da die Flächen der Gemeinbedarfsfläche und der beiden Gewerbegebiete bei einer Grundflächenzahl von 1,0 bzw. 0,8 weitgehend überbaut bzw. versiegelt werden. Die nicht

überbaubaren Flächen mit 20% Flächenanteil in den Gewerbegebieten werden wiederbegrünt, wodurch dazu beigetragen wird, Eingriffe in die Fläche zu minimieren. Als neue öffentliche Verkehrsfläche wird nur die Anbindung an die Einmündung in die Oranienburger Straße festgesetzt, wodurch zu einer sparsamen und schonenden Nutzung von Grund und Boden gemäß den Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes und des Baugesetzes beigetragen wird.

4.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich vor allem im Bereich von forstwirtschaftlich genutzten Böden. Die Böden umfassen laut Darstellung des Landschaftsplans (2008) Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand auf Deck- Geschiebedecksand.

Der Prüfbericht zu den durchgeführten Baggerschürfen stellt in den oberflächlichen Bodenschichten zudem Auffüllungen bis 20 cm fest. Die Böden stellen bis in die untersuchte Tiefe von einem Meter unter GOK keinen gefährlichen Abfall dar und können im Einbauggebiet wiederverwendet werden (Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG, 2013).

Besondere Böden, Bodendenkmale, Altlastenflächen

Böden von besonderem und hohem Wert, wie Moor-, grundwasserbeeinflusste Mineralböden oder andere besondere geologische Bildungen kommen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ nicht vor. Die Böden sind demnach als Böden von allgemeiner Bedeutung einzustufen.

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

Bestandsversiegelung

Die Böden des Plangebiets sind weitgehend unversiegelt.

Der Geh- und Radweg an der Oranienburger Straße und der Einmündungsbereich vom Parkplatz der Gaststätte Lindenhof sind versiegelt. Der Parkplatz selbst ist teilversiegelt.

Die Summe der Gesamtversiegelung unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Versiegelungsgrade beträgt im Bestand 1.887 m².

Grundflächen	Flächengröße in m²	Versiegelungsgrad in %	Bestandsversiegelung in m²
Unversiegelte Flächen	18.587	0	0
Versiegelte Flächen	663	100	663
Teilversiegelte Flächen	1.655	80	1.324
Summen	20.905		1.987

Tabelle 2: Versiegelung Bestand

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Der Umweltzustand des Bodens würde sich bei Nichtdurchführung der Planung entsprechend der bisherigen Nutzung als überwiegende Waldfläche nicht nachteilig verändern. Zusätzliche Bodenversiegelungen wären nicht zu erwarten. Auch die Bodenfunktionen als Standort von Vegetation und Versickerungsflächen blieben unverändert erhalten. Weiterhin blieben die bestehenden Wegenutzungen unverändert und hätten keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Bodenzustand.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ werden vor allem unversiegelte Böden der Waldflächen in Anspruch genommen und überbaut.

Neuversiegelung

Für die Ermittlung der Neuversiegelung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 20.905 m² betrachtet. Nachfolgende Tabelle stellt die Versiegelungsanteile der jeweiligen Nutzungsarten dar.

	Flächengröße in m ²	Versiegelungs- grad in %	Versiegelung in m ²
Geltungsbereichsgröße des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“	20.905		
Fläche für den Gemeinbedarf „Rettungswache“	8.858		
Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80	8.858	100%	8.858
Nicht überbaubare Fläche	0	0%	
Gewerbegebiete GE 1	2.401		
Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80	1.921	100%	1.921
Nicht überbaubare Fläche	480	0%	
Gewerbegebiete GE 2	4.792		
Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80	3.834	100%	3.834
Nicht überbaubare Fläche	958	0%	
Straßenverkehrsfläche	1.300		
Überbaubare Fläche mit 90% Flächenanteil	1.170	100%	1.170
Nicht überbaubare Fläche mit 10% Flächenanteil	130	0%	
Fläche für Wald	3.554		
Anteil versiegelter Fläche	0	0 %	
Anteil unversiegelter Fläche	3.554	100 %	
Summen	20.905		15.782
abzüglich Bestandsversiegelung (Tabelle 2: Versiegelung Bestand)			1.987
Neuversiegelung Planung			13.795

Tabelle 3: Neuversiegelung Planung

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Neuversiegelung beträgt nach Abzug der Bestandsversiegelung 13.795 m².

Sicherung von Oberboden

Der Mutterboden der forstwirtschaftlichen Nutzflächen ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzutragen, zu sichern und in geeigneter Art und Weise wiederzuverwenden.

Laut Prüfbericht der Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG (2023) stellen die Bestandsböden bis in die untersuchte Tiefe von einem Meter unter GOK keinen gefährlichen Abfall dar und können im Einbaugebiet wiederverwendet werden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung und Verringerung von Neuversiegelungen werden die überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete auf 80% begrenzt, wodurch 20% des Bodens unversiegelt bleiben und begrünt werden. Für die Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ wurde dementsprechend erwogen, ob durch eine GRZ von 0,8 ein Teil der Bodenversiegelungen vermieden werden könnte. Im Ergebnis der Prüfung wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt, was dazu führt, dass eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich wird.

Aufgrund fehlender Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet können im Plangebiet keine Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen und auf den Ausgleich angerechnet werden.

Zum weiterführenden Ausgleich der Bodenversiegelungen wurde geprüft, ob die Stadt Bernau versiegelte Flächen im sonstigen Stadtgebiet zur Entsiegelung zur Verfügung stellen kann. Die Prüfung führte nach Mitteilung des Stadtplanungsamtes zu dem Ergebnis, dass derartige Ausgleichsflächen derzeit nicht bereitgestellt werden können.

Die o.g. Neuversiegelung fließt daher in Höhe von 13.795 m² in die abschließende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Barnimer Modell ein (vgl. Kapitel 6).

Zur Erfüllung der Ausgleichsverpflichtung für Bodenversiegelungen wird der Flächenpool des Landkreises Barnim genutzt. Nach Mitteilung der zuständigen Stelle der Naturschutzbehörde werden im Flächenpool geeignete Flächen und Maßnahmen zur Verfügung gestellt. Es erfolgt eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“. Für diesen Zweck wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Bernau und dem Landkreis Barnim abgeschlossen. Die Berechnung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt nach den Regelungen des Barnimer Modells in Kapitel 6.

4.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb der Rehpfehlgraben in tief eingeschnittenen V-Profilen. Der nordwestliche Abschnitt verläuft in Betonschalen und war in den Frühjahren 2023 bis 2026 trockengefallen. Der südöstliche Abschnitt ist unbefestigt und wasserführend und entwässert in den außerhalb des Plangebiets liegenden Rehpfehl. Am Scheidepunkt im Bereich der Fußwegequerung zu den Kleingärten befindet sich ein verrohrter Wasserzulauf, der den südöstlichen Abschnitt des Grabens speist.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Gemäß Darstellung der thematischen Gewässerkarte des Landschaftsplans Bernau (2008) weist es ein hohes Retentionsvermögen mit einer Wasserrückhaltung von 10 bis 25 Jahren auf. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 2 m.

Weiterhin sind im Landschaftsplan für das Plangebiet keine Altlasten oder sonstige Belastungen dargestellt, sodass Beeinträchtigungen oder Gefährdungen des Grundwassers aufgrund der derzeitigen Bestandssituation nicht zu erwarten sind.

Laut Prüfbericht der Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG (2023) stellen die Bestandsböden bis in die untersuchte Tiefe von einem Meter unter GOK keinen gefährlichen Abfall dar und können im Einbaugbiet wiederverwendet werden. Aufgrund dieses Befundes ist auch nicht mit einer Verunreinigung oder Beeinträchtigung des im Gebiet anstehenden Boden- und Grundwassers zu rechnen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sie sich im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Umweltzustand des Schutzgutes Grundwasser würde sich bei Nichtdurchführung der Planungen nicht verändern. Die Anteile von Niederschlagswasserversickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung blieben unverändert.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Neuversiegelung von 13.795 m² wird eine erhebliche Reduzierung der natürlichen, versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet verursacht.

Zur Wahrung des Grundwasserschutzes und der Gewässerreinigung wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (PST GmbH, März 2026). Darin konnte nachgewiesen werden, dass eine Niederschlagsbewirtschaftung im Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Hierfür wurden drei Varianten betrachtet. Die Variante 1 beinhaltet eine dezentrale Versickerungsanlage mit Mulden- und unterirdischer Rigolen Versickerung. In Variante 2 können oberirdische und unterirdische dezentrale Rückhalteanlagen (z.B. Rückhaltebecken) mit gedrosselter Einleitung in den Rehpfehlgraben zur Anwendung kommen. Variante 3 kombiniert eine Mulden- und Rigolenversickerung mit einer gedrosselten Einleitung in den Rehpfehlgraben. Weiterhin führt das Entwässerungskonzept aus, dass durch Regenwassernutzung über Zisternen, Retentionsdächer oder kleine Mulden auf der Fläche erreicht werden kann, dass der Spitzenabfluss geringer ausfällt und das erforderliche Volumen

der Versickerungsanlagen kleiner wird. Die Entscheidung über die konkrete Art und Weise der Entwässerung bzw. Versickerung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Planungsphasen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grundlage des Entwässerungs- und Regenwasserversickerungskonzepts werden geeignete Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet durchgeführt. Bei allen drei Varianten können nachteilige Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt, das Grundwasser und den Rehpfehlgraben vermieden werden.

Die nicht überbaubaren Grundstücksteile werden zudem 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).

In der Stellungnahme der Wasserbehörde des Landkreises Barnim im Rahmen des Scopingtermins vom 15.06.2022 wurden weitere Anforderungen zum Gewässerschutz formuliert:

- Sollte eine Versickerung der Niederschlagsmengen nicht möglich sein, ist eine Ableitung über den Rehpfehlgraben zu prüfen.
- Derzeitig ist kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ersichtlich. Sollte bei den Vorhaben mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen werden, sind die Vorgaben der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) umzusetzen.
- Für die geplante Fahrzeugwäsche bei dem Vorhaben Hauptgeschäftsstelle und Rettungswache Bernau ist eine Indirekteinleitung zu beantragen.
- Die Fahrzeugwäsche ist entsprechend der Vorgaben des Anhangs 49 der Abwasserverordnung umzusetzen. Insbesondere gilt das für die Abwasserbehandlung der Anlage.
- Für die Niederschlagswasserentsorgung bei den Vorhaben sind wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen.
- Für eine Reduzierung der Niederschlagsableitungsmengen wird die Anordnung von Gründächern empfohlen.

4.4 Schutzgut Klima und Luft

Untersuchungsgegenstände sind die lokalklimatische Situation sowie die großräumigen Zusammenhänge und zum anderen die Immissionen, die von der Entwicklung und Nutzung der beplanten Flächen ausgehen können. Belastungen des Klimas – sowohl kleinräumige als auch regionale – sind vor allem auf Luftverunreinigungen und Temperaturerhöhungen zurückzuführen. Luft als Schutzgut hat eine herausragende Bedeutung für die menschliche Gesundheit, aber auch für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Ausgangssituation

Klima, Luft

Gemäß den Darstellungen der thematischen Karte des Landschaftsplans (2007) zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den lufthygienischen Ausgleichsgebieten („Gehölzbestand im Siedlungsbereich“) und trägt zur Sicherung der Luftqualität bei. Die Waldflächen wirken sich durch Schattenwurf und Verdunstung kleinklimatisch ausgleichend aus. Sie tragen im Sommer dazu bei, Temperaturspitzen abzumildern und bioklimatische Belastungen für den Menschen zu vermindern. Zudem leistet der Wald einen Beitrag zum Immissionsschutz, indem er Schmutzpartikel aus der Luft filtert. Der Standort weist im Bestand ein hohes Speicherpotenzial für Treibhausgase auf.

In Kapitel 3 sind die Ziele der Klimaanpassungsstrategie der Stadt Bernau bei Berlin beschrieben. Darin ist das Plangebiet des Bebauungsplans als Bereich mit hohem Handlungsbedarf und die bereits bebauten Flächen des benachbarten Gewerbegebiets Rehberge als Bereiche mit sehr hohem Handlungsbedarf zur Hitzerisikoreduzierung dargestellt.

Erneuerbare Energien

Die energiepolitischen Ziele des Landes Brandenburg stehen in einem engen sachlichen Zusammenhang mit den Zielen zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und zur Förderung regenerativer Energien zu beachten. Eine Verbesserung der Energieeffizienz ist vor allem auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben. So liegen z. B. große Solarpotenziale auf Dächern und an Fassaden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Die kleinklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse würden sich bei Nichtdurchführung der Planungen entsprechend der überwiegenden Waldnutzung nicht verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der geplanten Rettungswache und der Gewerbegebiete werden 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 auf 80% bzw. 100 % 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 nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke angepflanzt werden. Weiterhin trägt der großflächige Waldbaumbestand nördlich des Plangebiets dazu bei, dass die großräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion und die Durchlüftung des Stadtgebiets erhalten bleiben.

Von den landwirtschaftlichen Offenlandflächen mit Ackerflächen, die sich in einiger Entfernung nördlich des Bebauungsplangebiets befinden, besteht laut Landschaftsplandarstellung ein eingeschränkter Kaltluftabfluss in Richtung der Siedlungsflächen. Die Offenlandflächen haben demnach eine hohe Bedeutung als Flächen mit lokalklimatischer Ausgleichswirkung für die

Siedlungsgebiete. Sie werden durch die geplante Neubebauung in ihrer Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Wirkungsbereichs der Neubebauung liegen. Weiterhin wird auch der günstige Kaltluftabfluss in Richtung Innenstadt nicht erheblich beeinträchtigt, da es sich um flächenhafte und großräumige Volumenströme handelt, die die Bebauung um- bzw. durchfließen können. **Aufgrund der Bauweise mit mehreren Einzelgebäuden ist zu erwarten, dass von ihnen keine relevante Barrierewirkung ausgeht, die den Kaltluftabfluss aus den nördlich gelegenen Entstehungsgebieten wesentlich behindern könnten** (keine querriegelartige Bebauung).

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 Oranienburger Straße und Wandlitzer Chaussee auf Höhe des Plangebiets 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.

Laut des Verkehrsgutachtens für das B-Plangebiet ist der durch die beiden Bauvorhaben 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).

Durch die Verwendung von Heizsystemen nach dem neuesten Stand der Technik werden Emissionen soweit wie möglich vermieden. Durch die Verwendung wärmedämmender Baumaterialien wird die Energieeffizienz der Gebäude sichergestellt.

Weiterhin wird empfohlen, Gebäude und Dächer mit hellen Farben zu gestalten, wodurch das Rückstrahlvermögen der Gebäude erhöht und die Erwärmung vermindert wird (Albedoeffekt).

Die Realisierung des Vorhabens hat negative Auswirkungen auf die Energie- und Treibhausgasbilanz der Stadt Bernau durch zusätzliche Verbraucher, zusätzliche Bodenversiegelung und die Beseitigung von Waldbeständen. Dem wird mit den genannten Klimaanpassungsmaßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Geltungsbereich werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation von kleinklimatischen Belastungen ergriffen. Dies sind im Einzelnen:

- der Erhalt und die Sicherung eines 3.554 m² großen kleinklimawirksamen Waldbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen Baugebieten und Rehpfehlgraben
- der Erhalt des geschützten Alleebaumbestandes an der Oranienburger Straße,
- der Erhalt eines Teils des historischen Altbaumbestandes östlich der Gaststätte Lindenhof,
- die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke,
- die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren Flächen,
- die naturnahe Regenwasserversickerung an Ort und Stelle,
- die Gestaltung von Fassaden und Dächern mit hellen Farben (Empfehlung).

4.5 Schutzgut Arten und Biotope: Vegetation, Flora, und Bäume

Ausgangssituation

Biotoptypen und Flora

Im Rahmen der 2024 durchgeführten Biotoptypenkartierung wurde der Biotopbestand des Geltungsbereichs und angrenzender Bereiche flächendeckend erfasst. Die Erfassung und Darstellung der Biotoptypen erfolgte auf der Basis der Biotopkartierung Brandenburg (LUA 2007) sowie der Liste der Biotoptypen Brandenburgs (2011).

In der nachfolgenden Tabelle sind die vorkommenden Biotoptypen mit Biotoptypenbezeichnung, Biotoptypencode und Flächengrößen soweit sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen dargestellt.

Biotoptyp-code	Biotoptyp	Fläche in m²
	<i>Fließgewässer</i>	
01131	Naturnaher, unbeschatteter Graben	außerhalb
0113412	Vollständig verbauter Graben, beschattet, trockengefallen	außerhalb
	<i>Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren</i>	
03200	ruderales Gras- und Staudenfluren / hier: zumeist gemähte Grasfluren der Straßenseitenstreifen	110
	<i>Gras- und Staudenfluren sowie Biotope der Grün- und Freiflächen</i>	
05160	Zierrasen / Scherrasen	310
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (hier: Terrasse Lindenhof mit Baumbestand und gärtnerischen Anpflanzungen)	25
	<i>Wälder und Forste</i>	
086888	Nadelholzforste mit Laubholzarten, Hauptbaumart: Kiefer, Mischbaumart: sonstige Laubholzarten mit überwiegend Spitz-Ahorn und Gewöhnlicher Robinie sowie eingestreut Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn	17.743
032491	als Teil des Waldes: Sonstige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbedeckung (Gehölzbedeckung < 10%) / hier: heterogene Bestände mit Goldrute, Brennnessel und Obergräsern an nördlichem Waldrand	130
086888a	Wald außerhalb der forstfachlichen Waldfeststellung vom 15.01.2025	138
	<i>Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen</i>	
12612	Straße mit Asphaltdecke	497
12642	Parkplatz, teilversiegelt (Schotter, verdichtet)	1.633
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	22
12651	Unbefestigter Weg (Trampelpfad)	131
12654	Versiegelter Weg (hier: Verbundsteinpflaster, Plattenbelag)	166
	Gesamtsumme Fläche im Geltungsbereich in m²	20.905
	Gesamtsumme Fläche im Geltungsbereich in ha	2,09

Tabelle 4: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in angrenzenden Bereichen / Flächenangaben für Geltungsbereich

Das Plangebiet ist überwiegend mit einem alten und lockeren Kiefernforstbestand mit Laubholzarten bewaldet. In der 2. Baumschicht kommen flächendeckend und mit hohen Anteilen Laubbäume mit vor allem Ahorn und Robinie vor. Der Landschaftsplan der Stadt Bernau verzeichnet hier in seiner Biotoptypenkarte von 2007 noch großflächig Kiefernforst. Die Untere Forstbehörde stellt in ihrer Stellungnahme vom 17.01.2025 klar, dass sich die Waldbestockung in eine den Oberstand bestimmende Gemeine Kiefer sowie verschiedene Laubgehölze im Zwischen- und Unterstand gliedert. Östlich der Gaststätte Lindenhof befindet sich im Terrassen- und Parkplatzbereich ein älterer gärtnerisch angelegter Altbaumbestand mit überwiegend Rosskastanien. Im südlichen Geltungsbereich verläuft der asphaltierte Geh- und Radweg der Oranienburger Straße.

Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs befindet sich der Rehpfuhlgraben. in einem tief eingeschnittenen V-Profil. Der nordwestliche Abschnitt verläuft in Betonschalen und war in den Frühjahren 2023 und 2024 trockengefallen. Der südöstliche Abschnitt ist unbefestigt und wasserführend, er entwässert in den außerhalb des Plangebiets liegenden Rehpfuhl. Im Bereich der Fußwegequerung über den Graben befindet sich ein verrohrter Wasserzulauf, der den südöstlichen Abschnitt des Grabens speist.

Es wurden keine geschützten Pflanzenarten der Bundesartenschutzverordnung und Arten der Roten Listen nachgewiesen.

Baumbestand

Der Baumbestand ist im Vermesserplan eingemessen und in der beigefügten Biotoptypenkarte im Einzelnen dargestellt. Im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld befinden sich insgesamt 31 einzeln aufgenommene Bäume.

Lfd. Nr.	Name Baumart	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnung
1	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	152	8	§
2	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	168	12	§
3	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	143	7	§
4	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	103	7	§
5	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	136	9	§
6	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	133	7	§
7	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	123	4	§
8	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	137	11	§
9	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	108	10	§
10	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	124	8	§
11	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	169	16	§
12	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	314	18	§
13	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	170	8	§
14	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	150	8	§
15	Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	7	§

Lfd. Nr.	Name Baumart	Wissenschaftlicher Artname	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnung
16	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	7	§
17	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	115	9	§
18	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	154	10	§
19	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	160	10	§
20	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	151	14	§
21	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	160	12	Waldbaum
22	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	158	11	Waldbaum
23	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	156	12	Waldbaum
24	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	8	Waldbaum
25	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	140	8	Waldbaum
26	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	240	16	§
27	Gewöhnliche Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	230	12	§
28	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	230	16	§
29	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	80	9	§
30	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	69	8	§
31	Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	65	6	§

Tabelle 5: Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem nahen Umfeld

Ein Großteil der erfassten Bäume sind nach der Barnimer Baumschutzsatzung geschützt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich 11 geschützte Bäume. Hierzu zählt der gärtnerisch angepflanzte Kastanien-, Eichen- und Lindenbaumbestand im Parkplatzbereich (Bäume Nr. 2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20). Einige der kartierten Bäume befinden sich bereits im Waldrandbereich (Nr. 21 - 25), sie unterliegen als Bäume im Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg nicht der Baumschutzverordnung.

Die Bäume Nr. 26 bis 31 befinden sich am Geh- und Radweg der Oranienburger Straße unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs. Diese Bäume sind als Bestandteil der Alleebaumbepflanzung entlang der Oranienburger Straße zusätzlich geschützt. Gemäß § 17 Abs.1 BbgNatSchgAG dürfen Alleen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Umweltzustand der Waldbestände würde sich bei Nichtdurchführung der Planung und Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungen nicht wesentlich verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Biotoptypen, Flora

Mit Realisierung der Rettungswache und der Gewerbegebiete wird ein Großteil der bislang bewaldeten Flächen bebaut oder versiegelt, womit ein dauerhafter Verlust von überwiegend Mischwald verursacht wird. Zudem gehen kleinflächig ruderale Staudenfluren, gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Zierrasen verloren. Die Biotopverluste umfassen insgesamt 15.033 m².

In nachfolgender Tabelle wird der Verlust der Biotoptypen im Einzelnen aufgeführt.

Biotoptyp-code	Biotoptyp	Biotop-fläche in m²	Verlust in m²
03200	ruderales Gras- und Staudenfluren / hier: zumeist gemähte Grasfluren der Straßenseitenstreifen	110	110
05160	Zierrasen / Scherrasen	310	310
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (hier: Terrasse Lindenhof mit Baumbestand und gärtnerischen Anpflanzungen)	25	25
086888	Nadelholzforste mit Laubholzarten, Hauptbaumart: Kiefer, Mischbaumart: sonstige Laubholzarten mit überwiegend Spitz-Ahorn und Gewöhnlicher Robinie sowie eingestreut Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn	17.743	14.450
032491	als Teil des Waldes: Sonstige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbedeckung (Gehölzbedeckung < 10%) / hier: heterogene Bestände mit Goldrute, Brennessel und Obergräsern an nördlichem Waldrand	130	
012651	als Teil des Waldes: Unbefestigter Weg	131	
086888a	Wald außerhalb der forstfachlichen Waldfeststellung vom 15.01.2025	138	138
	Gesamtsummen	18.587	15.033

Tabelle 6: Biotoptypenverluste im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt für die **Waldbestände** eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß den Regelungen des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Dabei wird auch dargestellt welche Waldkompensation erforderlich wird (vgl. nachfolgendes Kapitel 5 zu den walddrechtlichen Belangen).

Die nicht überbaubaren Flächen der geplanten Gewerbegebiete mit GRZ 0,8 werden entsprechend ihrer festgesetzten Flächenanteile zu 20% begrünt. Die Begrünungen umfassen Bäume, Sträucher, Gras- und Staudenfluren sowie Rasenflächen, die einen Beitrag zur naturschutzfachlichen Kompensation leisten.

Eine tabellarische Gegenüberstellung der Biotope vor und nach dem Eingriff sowie der weiterführende Ausgleich nach den Vorgaben des Barnimer Modells befindet sich im zusammenfassenden Kapitel 6 zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Bäume

Mit Realisierung des Vorhabens bleibt der geschützte Alleebaumbestand an der Oranienburger Straße vollständig erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

Der nach Baumschutzverordnung Barnim geschützte Baumbestand im Bereich des Parkplatzes und der Gaststätte Lindenhof wird soweit wie möglich erhalten und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Baumn. 2, 4, 8, 9, 10, 11).

Sofern einzelne Bäume überplant werden und verloren gehen sind gemäß Barnimer Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen durchzuführen. Für die Ersatzpflanzung sollen Bäume einheimischer standortgerechter Art verwendet werden, die nach dieser Verordnung geschützt sind. Bis zu einem Stammumfang von 125 Zentimetern, gemessen in 1,30 Metern Höhe, ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 Zentimetern, 3-fach verschult, mit Ballen, zu pflanzen (Pflanzqualität). Bei einem Stammumfang von mehr als 125 Zentimetern ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

Die Ersatzpflanzungen sollen auf den Baugrundstücken erfolgen. Nach derzeitigem Stand ist innerhalb der Gewerbefläche GE1 mit dem Verlust von fünf nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützten Bäumen zu rechnen (Baumnr. 3, 17, 18, 19, 20). Daraus resultiert eine Ersatzpflanzung von neun Bäumen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm. Durch die Baumfestsetzungen auf den Baugrundstücken GE1 und GE2 werden im Bebauungsplan insgesamt 27 neu anzupflanzende Bäume vorgesehen. Dadurch wird die ermittelte erforderliche Kompensation von neun Ersatzbäumen deutlich erfüllt.

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan besteht das Erfordernis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens innerhalb der Gewerbefläche GE1 für die Fällung geschützter Bäume eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Barnimer Baumschutzverordnung zu beantragen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur **Vermeidung und Verringerung** des mit der Planung verbundenen Verlusts von Bäumen wird der Großteil des Altbaumbestandes im Bereich des Parkplatzes und der Gaststätte Lindenhof erhalten. Zu diesem Zweck werden sechs Bäume innerhalb des Gewerbegebiets GE1 zum Erhalt festgesetzt.

Zur **Vermeidung** von Waldverlusten wird der Waldbestand zwischen den Baugebieten (Gemeinbedarfsfläche Rettungswache, Gewerbegebiet GE2) und dem Rehpfehlgraben in einer Breite von 25,10 m erhalten und mit einer Fläche von 3.554 m² als Fläche für Wald festgesetzt. Auf die zu Beginn der Planung vorgesehene vollständige Inanspruchnahme aller Waldflächen im Plangebiet wird zu Gunsten des Walderhalts verzichtet.

Zum **Ausgleich** von Eingriffen in das Schutzgut Biotop und Bäume werden sowohl Maßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgesehen.

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Gewerbegebietsflächen mit einem Mindestanteil an Laubbäumen und Sträuchern
- Begrünung der Stellplätze innerhalb der Gewerbegebietsflächen mit Laubbäumen (ein Baum je 5 Stellplätze)
- Pflanzlisten für gebietsheimische Bäume und Sträucher
- Dachbegrünungen auf den Dachflächen der Gewerbegebiete (50%) und der Gemeinbedarfsflächen (ein Drittel)

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

- Zum Ausgleich von 1,4450 ha Waldverlust mit Waldumwandlung sollen gemäß einer Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei

Eberswalde) und der Stadtförsterei Bernau (Herr Böttcher) Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald Bernau auf einer Fläche von 1,4450 ha durchgeführt werden. Als Maßnahme ist die Unterpflanzung von Traubeneichen in einem ausgelichteten Kiefernbestand geplant (Flur 4, Flurstück 181).

- Zum weiteren Ausgleich für 1,4450 ha Waldumwandlung ist eine Neuanpflanzung von 1,4450 ha Ersatzwald geplant (vgl. Kapitel zu waldrechtlichen Belangen).
- 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“. Für diesen Zweck wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Bernau und dem Landkreis Barnim abgeschlossen.

Mit Durchführung der genannten Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Biotop und Bäume (einschließlich Wald) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden (vgl. Kapitel 6 Eingriffs-Ausgleichsregelung).

Die Waldersatzanpflanzung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ soll über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bernau, dem Rettungsdienst Barnim und dem Forstdienstleister gesichert werden.

4.6 Schutzgut Arten und Biotop: Fauna

Im Rahmen der fachlichen Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim wurde im März 2024 die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, holzbewohnenden Käfern Ameisennestern und Weinbergschnecken festgelegt.

Die Erfassungen erfolgten im Jahresverlauf 2024 durch mehrfache Begehungen durch Artenschutzsachverständige des Büros alnus in Zusammenarbeit mit dem Biologen Carsten Kallasch (Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie). Die Erfassungsergebnisse wurden in zwei Berichten dokumentiert:

- Büro alnus, Linge & Hoffmann: Faunistische Kartierungen zum Bebauungsplan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“, Stadt Bernau, Berlin, September 2024
- Büro alnus, Linge & Hoffmann und Dipl. Biol. Carsten Kallasch (Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie): Vorkommen von Fledermäusen auf der Fläche der geplanten „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ in Bernau b. Berlin, Berlin, Februar 2025

Nachfolgend werden die Erfassungsergebnisse zusammengefasst und die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Auswirkungen bewertet.

Ausgangszustand

Die Erfassungen der Brutvögel führten zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet allgemein häufige bis sehr häufige Brutvogelarten wie z.B. Amsel, Kohlmeise, Gartenbaumläufer und Rotkehlchen vorkommen. Mit Ausnahme des Stars sind alle Vogelarten

ungefährdet. Greifvögel oder Horste von Greifvögeln wurden nicht nachgewiesen. Hinweise auf ein Brutrevier von Eulen waren nicht feststellbar.

Die Untersuchungen zu Fledermäusen zeigten, dass konstant jagende Fledermäuse der drei Arten Großer Abendsegler, Mückenfledermaus, Zwergfledermaus zu beobachten waren. Sie nutzen das Gelände als Jagdrevier. Hinsichtlich des Quartierspotentials wurde Folgendes festgestellt. Im Wald- und Baumbestand war innerhalb des Plangebiets ein nur unzureichendes Höhlenangebot für Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse (Großer Abendsegler, Braunes Langohr) zu finden. Die teils vorkommenden ökologisch hochwertigen Altbäume (Kiefern und Eichen) weisen nach den Erkenntnissen des Fachgutachters noch keine auffälligen Höhlen auf.

Drüber hinaus wurden von den Artenschutzsachverständigen fünf Ameisennester der Gattung *Formica* (Waldameise) gefunden. Alle Nester wurden von der Kahlrückigen Waldameise (*Formica polyctena*) besiedelt. Die Art ist gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt.

Weiterhin wurden im Plangebiet keine Amphibien, keine holzbewohnenden Käfer und keine Weinbergschnecken festgestellt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Zustand der Tierwelt und ihrer Lebensstätten würde sich bei einem unveränderten Waldbestand nicht verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Realisierung der Rettungswache und der Gewerbegebiete wird ein Großteil der bislang bewaldeten Flächen bebaut oder versiegelt, womit ein dauerhafter Verlust von Lebensstätten der Tierwelt verursacht wird. Die Biotopverluste und damit Habitatverluste umfassen insgesamt 15.033 m². Andererseits wird ein Teil des Waldbestandes entlang des Rehpfuhlgrabens im Umfang von 3.554 m² erhalten, sodass diese Bereiche weiterhin als Lebensstätte und Ausweichmöglichkeit für die Tierwelt fungieren. Zudem wird ein Teil des Altbaumbestandes im Parkplatzbereich der Gaststätte Lindenhof erhalten und die nicht überbaubaren Flächen begrünt. Bezogen auf die einzelnen Tiergruppen ist Folgendes festzustellen:

Brutvögel

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen mit dem Erhalt von Wald und vorhandenen Bäumen, der Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern werden dazu beitragen, dass die vorkommenden **Vogelarten** den begrünten Geltungsbereich bereichsweise als Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden nutzen können.

Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation von Waldverlusten im Stadtgebiet Bernau als kompensatorische Maßnahmen für die verlorengehenden Brutreviere herangezogen. Die Maßnahmen dienen im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs nicht nur dem Ausgleich von Waldverlusten, sondern auch als Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der im Geltungsbereich des Bebauungsplans angetroffenen Brutvögel.

Aufgrund der Beseitigung von Waldbäumen und Einzelbäumen werden ganzjährig geschützten Niststätten (Baumhöhlen) der Baumhöhlenbrüter verloren gehen. Ein

angemessener Ausgleich kann erreicht werden, indem 16 Ersatznistkästen am verbleibenden Baumbestand im Plangebiet angebracht werden.

Fledermäuse

Durch deren Teilbeseitigung von Jagdstrukturen der Fledermaus und die Errichtung von neuen Gebäuden wird die bestehende Lebensraumvernetzung von Fledermäusen lt. des gesondert erstellten Fledermausgutachtens in verhältnismäßig geringem Umfang beeinträchtigt. Um dies zu vermeiden bzw. auszugleichen, wird die Montage einer angemessenen Zahl geeigneter Versteckmöglichkeiten (Fledermauskästen) an den neuen Gebäuden vorgeschlagen. Die Anzahl der Verstecke hat sich an den Ansprüchen von Mücken- und Zwergfledermäusen an ihre Sommer- und Paarungsquartiere sowie an dem obligatorischen Quartierwechselverhalten zu orientieren. Aus diesen Gründen wird die Montage von 15 Fledermausverstecken unterschiedlicher Struktur empfohlen. Mit der Anbringung der Fledermausquartiere kann eine Einschränkung des Jagdlebensraumes für Fledermäuse in gewissem Maße kompensiert werden.

Fledermausquartiere gelten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG als ganzjährig geschützte Lebensstätten, die nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine konkreten Baumhöhlen als Fledermausquartier an einzelnen Bäumen nachgewiesen werden konnten, soll im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren eine erneute fachgutachterliche Prüfung des baubetroffenen Baumbestandes auf Baumhöhlen erfolgen. Für jede nachgewiesene Baumhöhle, die als Fledermausquartier dienen kann und voraussichtlich mit Umsetzung des Bebauungsplans verloren gehen wird, ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1:3 zu leisten. Je verlorengehendem Quartier sind 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere an geeigneten Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplans anzubringen.

Nach einer Einschätzung des Fachgutachters können dies bei einem Totalverlust aller vorhandenen Baumhöhlen im Plangebiet bis zu 30 Fledermauskästen sein. Unter der Berücksichtigung, dass ein Teil des älteren Wald- und Baumbestandes im Geltungsbereich erhalten wird und es somit nicht zu einem Totalverlust kommt, ist zum derzeitigen Zeitpunkt von 15 neu anzubringenden Fledermauskästen auszugehen.

Darüber hinaus werden die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation von Waldverlusten im Stadtgebiet Bernau als kompensatorische Maßnahmen für die verlorengehenden Jagdreviere herangezogen. Die Maßnahmen dienen im Sinne eines multifunktionalen Ausgleichs nicht nur dem Ausgleich von Waldverlusten, sondern auch i.S. einer Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustands der im Geltungsbereich des Bebauungsplans nachgewiesenen Jagdgebiete.

Ameisen

Die im Plangebiet dokumentierten fünf Ameisennester der Roten Waldameise sollen in geschützte und ungefährdete Waldgebiete innerhalb oder außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden. Über die Art und Weise der Umsetzung der Ameisennester, ihren neuen Standort und die Frage, ob ein Teil der Nester an Ort und Stelle verbleiben kann ist im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu entscheiden. Die Umsetzung darf nur durch fachkundiges Personal (z.B. der Forstbehörde) erfolgen und soll bei guter Witterung in der Zeit von Anfang März bis Anfang/Mitte Mai des Jahres durchgeführt werden. Das frühe Frühjahr ist der beste Umsetzungszeitpunkt, da dann die erforderlichen Königinnen relativ sicher mit umgesiedelt werden können. Zum Schutz der Nester während der beabsichtigten

Baumfällungen im Winter sind die Nester vorher kenntlich zu machen und z.B. durch Bauzäune abzusperren und zu schützen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur **Vermeidung und Verringerung** des mit der Planung verbundenen Verlusts von Habitat Strukturen der Tierwelt wird der Altbaumbestand im Bereich des Parkplatzes der Gaststätte Lindenhof soweit wie möglich erhalten. Sechs Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Zur **Vermeidung von Waldhabitatverlusten** wird parallel zum Rehpfehlgraben ein 25,1 m breiter Waldstreifen erhalten und mit 3.554 m² als Fläche für Wald festgesetzt, der somit weiterhin Lebensstätte von Brutvögeln, Fledermäusen und Ameisen fungiert.

An Gebäudeteilen mit transparenten Materialien, die eine Zerschneidungswirkung des Flugraums von Vögeln verursachen können (z.B. größere Fensterfronten und verglaste Treppeneinhausungen) sollen die transparenten Bereiche aus Gründen des Vogelschutzes durch Markierungen für die Vögel so kenntlich gemacht werden, dass Vogelschlag vermieden werden kann.

Zur **Vermeidung von Ameisennestverlusten** werden die innerhalb der geplanten Bauflächen befindlichen Ameisennester in die geschützten und ungefährdeten Waldgebiete innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs umgesiedelt.

Zum weiteren **Ausgleich** von Eingriffen in das Schutzgut Tierwelt sind folgende Maßnahmen geplant:

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Anbringen von 16 Ersatznistkästen für in Höhlen brütenden Vögel am Baumbestand
- Anbringen von 15 Ersatzquartieren für Fledermäuse am Baumbestand
- Anbringen von 15 Ersatzquartieren für Fledermäuse an Gebäuden
- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit einem Mindestanteil an Laubbäumen und Sträuchern, die in von Vögeln als Habitat und von Fledermäusen als Jagdrevier genutzt werden können

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

- Zum Ausgleich von ca. 1,4450 ha Waldumwandlung sollen gemäß einer Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei Eberswalde) und der Stadtförsterei Bernau (Herr Böttcher) Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald Bernau auf einer Fläche von 1,4450 ha durchgeführt werden (vgl. Kapitel zu waldrechtlichen Belangen). Als Maßnahme ist die Unterpflanzung von Traubeneichen in einem ausgelichteten Kiefernbestand geplant (Flur 4, Flurstück 181).
- Zum weiteren Ausgleich für 1,4450 ha Waldumwandlung ist eine Neuanpflanzung von 1,4450 ha Ersatzwald geplant, wodurch neue Habitat- und Jagdstrukturen für Vögel und Fledermäuse geschaffen werden (vgl. Kapitel zu waldrechtlichen Belangen).

- Zusätzlich werden nicht im Geltungsbereich oder Stadtgebiet Bernau ausgleichbare Eingriffe durch Umsetzung von Maßnahmen im Flächenpool 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“. Für diesen Zweck wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Bernau und dem Landkreis Barnim abgeschlossen.

Mit Durchführung der vorstehenden Maßnahmen werden die Eingriffe in die Lebensstätten der Tierwelt und damit verbundene Beeinträchtigungen vermieden und ausgeglichen.

4.7 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu § 44 BNatSchG

Der zusätzlich erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch das Büro Dr. Szamatolski Schrickel mbH (2025) erarbeitet. Er beinhaltet die Prüfung, ob und in welchem Umfang durch den Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ Schädigungen und Störungen für die vorkommenden wildlebenden Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG verursacht werden und wie sie vermieden bzw. ausgeglichen werden können. Grundlage bilden die beiden Erfassungsberichte der Artenschutzsachverständigen für die Tierwelt (2024/2025). Soweit für die Bauvorhaben artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich werden, werden diese im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren gestellt. Im Fachbeitrag wird dargelegt, inwiefern die Voraussetzungen für die Erteilung von Ausnahmegenehmigungen vorliegen. Die Entscheidungen ergehen durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim. Die von den Artenschutzsachverständigen empfohlenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in den vorliegenden Umweltbericht übernommen und sind im vorstehenden Kapitel zur Tierwelt ausgeführt.

4.8 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung der Landschaft steht das Orts- und Landschaftsbild, d.h. optische Eindrücke und Gestaltungsaspekte im Vordergrund. Hierbei ist auf die Elemente des Orts- und Landschaftsbildes unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart und Schönheit abzustellen. Daneben haben die Kriterien Erholungsnutzungen eine Bedeutung.

Ausgangssituation

Nach den Darstellungen des Landschaftsplans (2008) ist der Geltungsbereich Bestandteil der großräumigen „Siedlungsgeprägten Landschaft“ des Stadtgebiets von Bernau. Das Orts- und Landschaftsbild wird von mittelalten Kiefern- und Laubwaldbeständen sowie der Wandlitzer Chaussee geprägt. Im westlichen Bereich befindet sich die Zufahrt zum Parkplatz an der Gaststätte Lindenhof. 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 des Plangebiets 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.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Der Zustand des Orts- und Landschaftsbildes würde sich nicht verändern.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird sich das örtliche Erscheinungsbild der Stadtrandlandschaft erheblich verändern, da die Waldbestände zum Großteil entfernt werden müssen und eine Rettungswache und sonstige Gewerbegebäude 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 Erhalt eines Teils der vorhandenen Waldbestände im nordöstlichen Geltungsbereich, die weitere Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die geplante Bebauung so weit 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 wesentlich bei.

Naturpark „Barnim“

Der Naturpark „Barnim“ hat eine Größe von rund 74.870 ha und dient gemäß der Erklärung zum Naturpark „Barnim“ vom 24. September 1998 insbesondere

1. der Erhaltung und Förderung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit
 - a. des Barnim mit einer Vielzahl unterschiedlicher, stark miteinander verzahnter Landschaftselemente, vor allem ausgedehnter Wälder, Acker- und Grünlandflächen, Hecken, Streuobstbestände, Quellgebiete, Seen, Klein- und Fließgewässer, Heide- und Trockenrasenflächen, Findlinge und Lesesteinhaufen sowie
 - b. weiterer kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvoller und vielgestaltiger Landschaftsstrukturen, vor allem typischer Dorfbilder und Alleen;
2. der Pflege und der Entwicklung naturraumtypisch ausgebildeter, vielfältiger Lebensräume mit einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten;
3. der Bewahrung und Entwicklung eines Biotop-Verbundsystems Berlin-Brandenburg;
4. dem Erhalt traditionell umweltverträglicher, nachhaltiger Nutzungsformen und deren Förderung in den Bereichen Land-, Forst-, Fischerei- und Wasserwirtschaft sowie im Erholungswesen und im Fremdenverkehr;
5. der Förderung der Umweltbildung und Umwelterziehung;
6. der länderübergreifenden Entwicklung des Barnim als wichtiges Gebiet für die naturnahe Erholung am Rande des Ballungsraumes Berlin.

Naturparke sind einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete.

Träger des Naturparkes sind gemäß Position V der Naturparkerklärung die Länder Berlin und Brandenburg. Der Naturpark wird von beiden Ländern abgestimmt entwickelt. Für die

Verwaltung des Naturparks sind im Lande Berlin die unteren Behörden für Naturschutz und Landschaftspflege der Bezirke Pankow und Reinickendorf und die oberste Behörde für Naturschutz und Landschaftspflege, die die Koordinierung und Steuerung der Naturparkverwaltung für das Land Berlin übernimmt, zuständig. Zuständig für die Verwaltung im Land Brandenburg ist gemäß § 58 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes die Landesanstalt für Großschutzgebiete. Die Naturparkverwaltung hat ihren Sitz in 16348 Wandlitz im Landkreis Barnim.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß Darstellung des Landschaftsplans (2008) ist der Geltungsbereich Bestandteil der großräumigen „Siedlungsgeprägten Landschaft“ des Stadtgebiets von Bernau. Durch die gewählte Lage der Planung im siedlungsgeprägten Raum werden Eingriffe in den stärker landschaftlich geprägten und unbesiedelten Raum vermieden. Zudem wird durch die vorhandene Erschließung über die vorhandene Wandlitzer Chaussee / Oranienburger Straße zusätzlicher landschaftsverbrauchender Straßenbau verringert.

Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes trägt die Erhaltung eines Teils der vorhandenen Waldflächen zwischen Rehpfuhlgraben und den Baugebieten bei. Auch der geschützte Baumbestand am Parkplatz der Gaststätte Lindenhof bleibt als prägender Gehölzbestand weitgehend erhalten. Der wertvolle Alleebaumbestand an der Oranienburger Straße bleibt unverändert wird nicht beeinträchtigt.

Mit der Begrenzung von Gebäudehöhen wird dafür gesorgt, dass übermäßige Bauhöhen und Baumassen und somit nachteilige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild entlang der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße vermieden werden.

Weiterhin werden zur Vermeidung und zum Ausgleich von Stadt- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugebiete Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Begrünungen mit Grasfluren und auf Dächern vorgesehen.

4.9 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet. Andererseits stehen gesundheitliche Aspekte wie der Schutz der Menschen vor Lärmbelastungen und der Schutz vor bioklimatischen Belastungen und Schadgasen im Vordergrund.

Freiraum- und Erholungsnutzungen

Die vorhandenen Waldbestände dienen im Zusammenhang mit den nördlich und nordöstlich des Plangebiets 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. Zwei Fußwege, die als Trampelpfad ausgebildet sind, verlaufen vom Gehweg der Oranienburger Straße zum nördlich des Plangebiets gelegenen Rehpfuhlgraben und Grabenübergang. Sie binden an die nördlich gelegenen Wald- und Kleingartenflächen an, wodurch sie das Siedlungsgebiet mit dem Stadtrand fußläufig verbinden und einen Beitrag zur ruhigen Erholungsnutzung leisten.

Im Landschaftsplan Bernau (2008) ist der Geh- und Radweg entlang der Oranienburger Straße / Wandlitzer Chaussee als Erholungsinfrastruktur verzeichnet.

Bioklima

Gemäß den Darstellungen der thematischen Karte des Landschaftsplans (2008) zählt der Geltungsbereich des Bebauungsplans zu den lufthygienischen Ausgleichsgebieten und trägt zur Sicherung der Luftqualität bei. Die Waldflächen wirken sich durch Schattenwurf und Verdunstung kleinklimatisch ausgleichend aus. Sie tragen im Sommer dazu bei, Temperaturspitzen abzumildern und bioklimatische Belastungen für den Menschen zu vermindern. Zudem leistet der Wald einen Beitrag zum Immissionsschutz, indem er Schmutzpartikel aus der Luft filtert.

Lärm

Die strategische Lärmkarte der Stadt Bernau stellt in 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).

Von den vorhandenen Waldflächen gehen keine Geräuschemissionen aus.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Die Funktion für die allgemeine örtliche Naherholung würde sich nicht verändern. Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Immissionssituation im Gebiet nicht verändern. Auch die bioklimatische Situation bliebe bei Nichtdurchführung der Planung unverändert.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Freiraum- und Erholungsnutzungen

Die bestehende Freiraum- und Erholungsnutzungen wie Spaziergehen, Radfahren, Naturbeobachtung bleiben im bewaldeten Umfeld der geplanten Baugebiete erhalten. Insbesondere die nordöstlich befindlichen Waldbereiche und die Kleingartenanlage Waldblick werden durch den Betrieb der Rettungswache und der Gewerbegebiete in ihrer Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt. Die Entfernung der Rettungswache zur nächstgelegenen nördlichen Kleingartenparzelle beträgt ca. 230 m, zur nächstgelegenen nordöstlichen Kleingartenparzelle ca. 110 m. Die Zugänglichkeit der Wald- und Kleingartengebiete von der Oranienburger Straße aus bleibt weiterhin möglich, da der Grabenübergang am Rehpfehlgraben und die östlich (außerhalb) des Plangebiets verlaufende informelle Fußwegeverbindung erhalten bleiben.

Bioklima

Mit Umsetzung der Planung wird ca. 80% der klimatisch ausgleichenden Waldbestände verloren gehen, während ca. 20% des Waldes erhalten bleibt und als Wald festgesetzt wird. Durch die geplante Bebauung und Versiegelung wird zukünftig mit stärkeren sommerlichen Aufheizungseffekten zu rechnen sein. Dies wird in der Folge auch zu einer Zunahme der bioklimatischen und gesundheitlichen Belastungen für die am Ort arbeitenden und lebenden Menschen führen. Die Erhaltung eines Teils des vorhandenen Waldbestandes und der einzelnen großkronigen Bäume führt dazu, dass diese Auswirkungen gemindert werden; durch Schattenwurf und Verdunstung wird zur Abkühlung des Gebiets beigetragen. Zur weiteren Verringerung und zum Ausgleich werden im Plangebiet weitere Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die die abkühlende Verdunstungsleistung der Vegetation verbessern und Temperaturspitzen im Sommer verringern können. Für diesen Zweck werden neben dem Erhalt eines Teils des Waldes und der Bäume zusätzliche Bäume und Sträucher angepflanzt.

Die verkehrsbedingten Immissionen durch Abgase werden aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens leicht zunehmen. Die Luftreinhalteplanung und die Verkehrsentwicklungsplanung 2025 für die Stadt Bernau bei Berlin stellen in der Bestandssituation für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Feinstaub fest, dass die Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden. Dies ist auch für die Planungssituation zu erwarten. Hierzu trägt begünstigend auch die Lage am nördlich des Plangebiets anschließenden unbelasteten Landschaftsraum bei, womit für eine Frischluftzufuhr und Durchmischung der Luft gesorgt wird.

Lärm

Um eine potenzielle Gefährdung der gesunden Wohn- und Erholungsverhältnisse auszuschließen, wurde 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 Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Anlagenlärmwirkungen gemäß TA Lärm:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden durch den prognostizierten Betrieb innerhalb des B-Plans an den umliegenden Immissionsorten deutlich unterschritten.

- Verkehrslärmwirkungen gemäß DIN 18005:

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.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird die Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Ruheräume, Büro) an der lärmabgewandten Seite empfohlen.

- Verkehrslärmzunahme im Umfeld des Plangebiets

Durch das Vorhaben ergeben sich Pegelzunahmen von bis zu 0,3 dB(A). Diese liegen deutlich unterhalb der menschlichen Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Im Planfall sind Pegelwerte von bis zu 64,9 dB(A) tags und 57,6 dB(A) nachts zu erwarten. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden demnach auch im Planfall deutlich unterschritten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bioklima

Innerhalb des Plangebiets wird durch die Erhaltung von ca. 20% des Waldbestandes und die weitere Erhaltung von sonstigen Bäumen dazu beigetragen, dass bioklimatische Belastungen für die Menschen soweit wie möglich vermieden bzw. vermindert werden.

Durch grünordnerische Festsetzungen wie der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen wird dafür gesorgt, dass durch Schattenwurf, Verdunstung und Reinigungswirkung der Vegetation nachteilige bioklimatische Auswirkungen weiter verringert und soweit möglich ausgeglichen werden.

Im Rahmen der Bauausführung sollen emissionsarme Heizsysteme nach dem Stand der Technik verwendet werden. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen nachteiligen Veränderung der Luftqualität werden weitestgehend vermieden (weitere Ausführungen: Kapitel zu Klima/Luft).

Lärm

Durch die durchgeführte Schallimmissionsprognose (HOFFMANN-LEICHTER 2025) wird dargelegt, dass nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen zu rechnen ist,

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität wird seitens des Fachgutachters die Anordnung schutzbedürftiger Räume (z. B. Ruheräume, Büro) an der lärmabgewandten Seite empfohlen. Diese Empfehlung wird in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen sein.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'_{w,ges}) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

4.10 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter sind Gebäude, Gebäudeteile, gärtnerische, bauliche und sonstige Anlagen, die von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem und denkmalpflegerischen Wert sind oder die Kulturlandschaft prägen. Unter Sachgütern i. S. der Schutzgutbetrachtung sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter zu verstehen. Dies können bauliche Anlagen aber auch wirtschaftlich genutzte oder natürlich regenerierbare Ressourcen z.B. besonders ertragreiche Böden sein.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude oder Denkmalschutzbereiche.

Bodendenkmale

Im Vorhabenbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauungsplan wäre eine bauliche Entwicklung der Flächen nicht möglich, da sich die Flächen im planerischen Außenbereich nach § 35 BauGB befinden. Da auch keine Eingriffe in den Boden zu erwarten wären, blieben etwaige Bodendenkmale unberührt.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum teilte im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 21.11.2024 u.a. Folgendes mit:

„Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Archäologie, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.“

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Vorschriften zum Schutz von nicht auszuschließenden Bodendenkmalen werden im Bedarfsfall umgesetzt.

4.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulation mit anderen Vorhaben

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten, um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Im konkreten Fall sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die nicht bereits im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet wurden.

Kumulationswirkungen mit anderen Vorhaben

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans sind derzeit keine konkreten Bauvorhaben, die zu Kumulationswirkungen mit der Errichtung der Rettungswache und der sonstigen Gewerbebetriebe führen könnten, bekannt.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet 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 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.

4.12 Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Anfallende Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Es ist davon auszugehen, dass die regulären Abfälle, wie Haus- und Papiermüll durch den zuständigen Versorgungsträger

abgeholt und fachgerecht entsorgt werden. Ggf. anfallende Sonderabfälle sind durch den zuständigen Betrieb fachgerecht aufzubewahren und zu entsorgen.

4.13 Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Plangebiet ist im Rahmen der Gewerbe- und Gemeinbedarfsnutzungen mit den üblichen Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle in Gebäuden, an Betriebsanlagen, Straßenverkehr und Freiraum zu rechnen. Durch eine risikoarme städtebauliche Planung werden die Risiken für die menschliche Gesundheit durch Unfälle so gering wie möglich gehalten. Im Fall von Brandkatastrophen und anderen Katastrophen greifen die Einsatz- und Notfallpläne von Feuerwehr, Polizei, Krankenhäusern und sonstigen Rettungskräften.

Während des Baubetriebs kann es zu Gefährdungen des Grundwassers durch Schadstoffeinträge durch Leckagen von Baumaschinen, durch Unfälle oder durch unsachgemäße Handhabung kommen. Diese potenziellen Ereignisse werden nur in seltenen Ausnahmefällen eintreten, sodass das Schadensrisiko für die Umwelt und die menschliche Gesundheit gering bleibt. Etwaige Schadensursachen und Verunreinigungen von Boden und Grundwasser werden den Vorschriften entsprechend beseitigt.

Es ist anzunehmen, dass durch die Errichtung der Gebäude sowie die Verringerung der Waldbestände das Risiko bioklimatischer Belastungen zunehmen wird. Insbesondere im Sommer wird mit Aufheizungseffekten im Bereich der Bebauung und der versiegelten Freiflächen zu rechnen sein. Dem wird mit geeigneten Begrünungsmaßnahmen soweit wie möglich gegengesteuert.

4.14 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Die Realisierung einer Wasserstofftankstelle ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine Wasserstofftankstelle an diesem Standort könnte einen Beitrag zur Wasserstoffstrategie des Landes Brandenburg sowie zur Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim leisten und die Verkehrswende im Raum Bernau unterstützen.

Die Umweltschutzvorschriften zu eingesetzten Techniken und Stoffen sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Wasserstofftankstelle zu beachten und bei Errichtung und Betrieb der Wasserstofftankstelle umzusetzen.

Zudem ist für den Gebäudebetrieb von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme und von der Verwendung von Schadstoff- bzw. Geruchsfiltern nach dem neuesten Stand der Technik auszugehen. Die Emissionen der Heizsysteme werden so gering wie möglich gehalten.

5 Waldrechtliche Belange

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ ist derzeit bewaldet. Die Waldfläche hat nach der Waldkartendarstellung des Landesbetriebs Forst vom 15.01.2025 und auf Grundlage des Vermesserplans eine Größe von 1,80 ha.

Der Parkplatz und die Freiflächen an der Gaststätte Lindenhof sind unbewaldet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernau stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans - mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche Oranienburger Straße - als Waldfläche dar. Der Landschaftsplan verzeichnet für den Geltungsbereich Nadelholzforste.

Der vor Ort als Kiefern-mischwald anzusprechende Bestand besteht aus alten und locker stehenden Kiefern (ca. 140-jährig) und mittelalten bis jungen Laubbäumen. Die durch Naturverjüngung aufgewachsenen Laubbäume umfassen vor allem die Arten Gemeine Robinie, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn sowie eingestreut Eiche, Winter-Linde und Kastanie. In der Strauchschicht kommen u.a. Kirschpflaume und Spätblühende Traubenkirsche vor.

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. Danach darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Nach § 8 Abs. 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.

Entsprechend dieser Vorschriften soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ ein Teil der bewaldeten Fläche mit 1,4450 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der Waldumwandlungsflächen Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen vor. Von daher wird die Nutzungsänderung im Hinblick auf die Aufnahme der zukünftigen baulichen Nutzung begründet.

Eine Alternativenprüfung zur Standortwahl der beabsichtigten Rettungswache kam zu dem Ergebnis, dass der gewählte Vorzugsstandort an der Oranienburger Straße / Wandlitzer Chaussee aus Sicht des Rettungsdienstes als einziger die Anforderungen einer Rettungswache vollumfänglich erfüllt (Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH, Stand 01/2025, siehe Kapitel 4.3 der Begründung). Der Landesbetrieb Forst Brandenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 25.03.2026 mit, dass die Entscheidung zur Vorzugsvariante schlüssig und nachvollziehbar sei. Der zuvor formulierte Vorbehalt gegenüber einer Inaussichtstellung der Waldumwandlung wird somit gegenstandslos.

Weiterhin wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine 0,3554 ha große Waldfläche zwischen Baugebieten und Rehpfuhlgraben erhalten, wodurch die zu Beginn des Planverfahrens beabsichtigte vollständige Umwandlung aller Waldflächen in Höhe von 1,8004 ha vermieden wird. Der zu erhaltende Waldbestand wird innerhalb des Bebauungsplans im Umfang von 0,3554 ha als Wald festgesetzt und damit dauerhaft gesichert.

Laut Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Forstamt Barnim) vom 17.01.2025 sind gem. § 8 Abs. 3 für den Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung Ersatzaufforstungen anzulegen bzw. nachzuweisen. Die Waldfunktion

„Lokaler Klimaschutzwald“ wirkt sich mit einem Wertigkeitsfaktor von 1 (sehr hoch) auf das Kompensationsverhältnis aus und erhöht dieses auf **1:2** (Grundkompensation 1:1 + Waldfunktion).

Dementsprechend sind bei der 1,4450 ha großen Waldumwandlung

1. eine 1,4450 ha große **Ersatzaufforstung** als Erstaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung in Form eines Mischbestandes gemäß *Erlass zur Baumartenmischung unter Klimawandelbedingungen im Wald*, sowie für die sogenannte „überschießende Kompensation“ (>1:1)
2. eine 1,4450 ha große sonstige **Schutz- und Gestaltungsmaßnahme** (sSGM, z. Bsp. Voranbau mit gebietseigenem und standortgerechtem Laubholz) anzulegen beziehungsweise nachzuweisen.

5.1 Ersatzaufforstung mit integrierter Waldrandgestaltung

Die Suche nach Flächen für Ersatzaufforstungen im Stadtgebiet Bernau führte zu dem Ergebnis, dass derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die weitere Flächenrecherche ergab, dass in der Gemeinde Gusow im Landkreis Märkisch-Oderland eine geeignete und genügend große Fläche bereitgestellt werden kann.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs.2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 wird nachfolgend Art, Umfang und Umsetzung der erforderlichen Erstaufforstung dargestellt.

5.2 Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme nach Forstrecht / Maßnahmenbeschreibung

Die Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G. (14947 Nuthe-Urstromtal) stellt in der Gemeinde Gusow auf einer bisherigen Ackerfläche eine Erstaufforstungsfläche bereit, auf der eine Erstaufforstung durchgeführt werden soll (Gemarkung Gusow, Flur 7, Flurstück 310). Eine forstliche Standorterkundung nach SEA 95 und eine Erstaufforstungsgenehmigung der zuständigen Forstbehörde liegen nach Mitteilung der Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G. vor.

In nachfolgender Planzeichnung ist die Lage und die Art und Weise der Waldersatzanpflanzung dargestellt (zur bessere Lesbarkeit befindet sich das Dokument im Anhang).



Abbildung 3: Plan Waldersatzaufforstung Gusow / erstellt durch Gemeinschaft für Ersatzmaßnahmen e.G., Juni 2026 (Luftbildquelle: Digitale Orthophotos – DOP,dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB)

Folgende Pflanz-, Sicherungs- und Pflegemaßnahmen müssen auf einer Fläche von insgesamt 14.450 m² durchgeführt werden:

Hauptanpflanzung

- Baumarten im Hauptbestand: Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Eberesche, Gemeine Kiefer, auf M2 auch Hainbuche, Winterlinde, Bergahorn in streifenweiser Mischung und veränderlichen Anteilen nach Verfügbarkeit, maximal 30% je Baumart
- Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Winterlinde: Verband ca. 2,0 m x 0,7 m (= ca. 7.140 Stk. / ha)
- Bergahorn, Sandbirke, Eberesche: Verband ca. 2,0 m x 1,4 m (= ca. 3.570 Stk / ha)
- Pflanzgut: 1+0 oder größer (1-jähriger Sämling, unverschult oder größer)

Waldrandgestaltung (amöboid ausgeformt)

- ca. 3 m Krautsaum, ca. 12 m (6 Reihen) Übergangszone aus ca. 130 Stk Sträuchern u. Bäumen 2. Ordnung
- Waldrandarten, z.B.: Wildapfel u. -birne, Besenginster, Faulbaum, Berberitze, Hundsrose, Weißdorn

- Verband ca. 2,0 x 2,0 m; 5. u. 6. Reihe gemischt mit Arten des Hauptbestands; anschließend an die 6. Reihe Waldrand bleibt zum Hauptbestand eine Reihe als Abstandfläche frei; amöboide Ausformung entsteht durch natürliche Ausfälle.

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) aus dem der Lage der Pflanzfläche entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden.

Wildschutzzaun und Flächenschutz

- Höhe ca. 1,80 m, Knotengeflecht, Rückbau nach Erfüllung der Zweckbestimmung
- nach Notwendigkeit, regelmäßiges Monitoring biotischer Schäden, insbesondere Zaunkontrollen

Kulturpflege

- Waldbauliche Kulturpflege (5-10 Jahre) ohne Wässern
- Die Pflege erfolgt entsprechend Waldbau-Richtlinie. Bei >40 % Pflanzenausfall erfolgt in der unmittelbar nachfolgenden Vegetationsperiode die Nachbesserung der Fehlstellen.
- Die Endabnahme erfolgt nach max. 10 Jahren, wenn der Nachweis der gesicherten Kultur erbracht ist. Als „gesicherte Kultur“ gilt eine Pflanzung, wenn sie eine durchschnittliche Mindesthöhe von 1,50 m erreicht hat und mindestens 5 Jahre alt ist.

Fristsetzung für Maßnahmendurchführung

Der Durchführungszeitraum der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen wird auf zwei Jahre befristet. Die Frist beginnt mit dem Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung zu laufen.

Zeitpunkt für Zwischen- und Schlussabnahme

Protokollarische Abnahme mit der unteren Forstbehörde

- unmittelbar nach Begründung der Kultur
- Schlussabnahme nach Sicherung der Kultur

Besondere Genehmigungstatbestände

Gemäß § 9 (1) LWaldG wurde die Genehmigung zur Erstaufforstung für die aufgeführte Fläche mit dem Bescheid mit Datum vom 17.02.2021, AZ.: LFB_SEWA_Obf-WA-3600/815+27#54028/2021 durch die Oberförsterei Waldsieversdorf erteilt.

Flächenverfügbarkeit durch unwiderrufliche Sicherung als Ersatz- und Ausgleichsflächen bis zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme

Die unwiderrufliche Sicherung der Ersatzfläche, erfolgt durch öffentlich-rechtlichen Vertrag.

5.3 Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen

Nach Mitteilung des Leiters der Stadtförsterei Bernau (Herr Böttcher) vom 23.09.2025 können die sonstigen Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen als waldverbessernden Maßnahmen im Bereich des Stadtwaldes Waldfrieden durchgeführt werden. Für diesen Zweck soll die Abteilung 2113 A4 genutzt werden. Die Fläche befindet sich in der Flur 4, Flurstück 181 und ist mit 110-jähriger Kiefer bestockt und durch Baumentnahme ausgelichtet. Auf Teilflächen im Umfang von 1,4550 ha soll ein Voranbau mit Traubeneiche erfolgen. Die Flächen wurden von Mitarbeitern des Forstamts Barnim vor Ort geprüft und als geeignet eingestuft.



Abbildung 4: Flurstück 181 in Flur 4 im Stadtwald Bernau (Quelle: Digitale Orthophotos – DOP,dl-de/by-2-0, Bereitsteller: GeoBasis-DE / LGB)

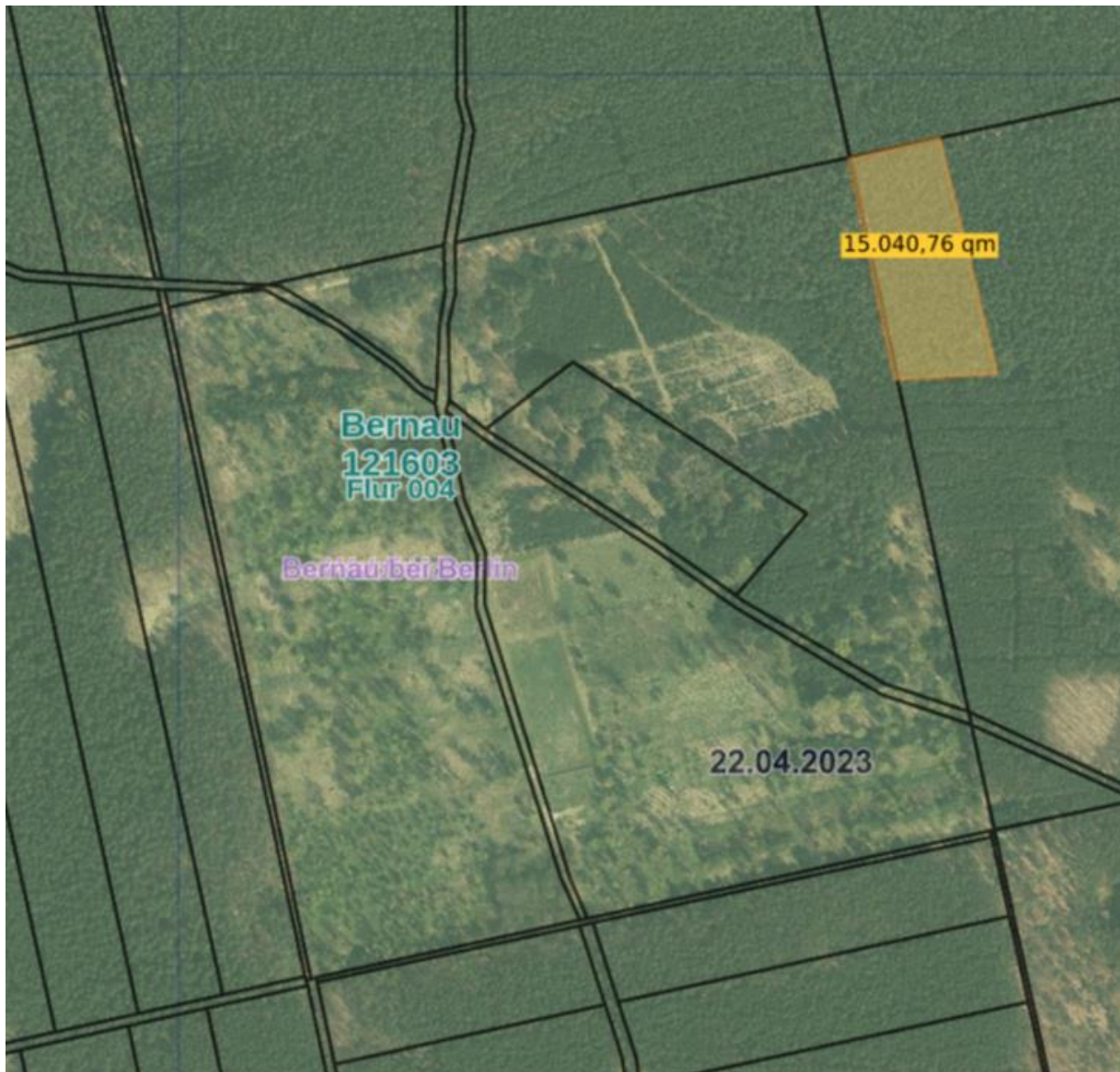


Abbildung 5: Voranbaufläche im Stadtwald Bernau in Flur 4, Flurstück 181 / Voranbau orange markiert (Quelle: Stadt Bernau bei Berlin 2026 | © GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0 / Eintragung Voranbau: Stadt Bernau SG Grünunterhaltung/Forst, 20.04.2026)

Die Stadt Bernau SG Grünunterhaltung/Forst stellte mit Schreiben vom 20./22.04.2026 die Art und Weise des Voranbaus in Flur 4, Flurstück 181 dar. Demnach ist die Voranbaufläche mit rund 1,5 ha Bestandteil einer größeren zusammenhängenden Maßnahmenfläche von 5,5 ha. Weiterhin sind folgende Maßnahmen im Einzelnen geplant:

Voranbaufläche

- Die Pflanzfläche ist ca. 190 m lang und 80 m breit. Geplant ist, die komplette Teilfläche zu zäunen und innerhalb der nächsten zwei Jahre zu bepflanzen. Die rund 1,5 ha große Pflanzung soll voraussichtlich im Herbst 2026 erfolgen.
- Gepflanzt werden 1/0 Traubeneiche (15-30 cm Höhe) im Verband 2,0 x 0,7 m. Abzüglich der Rückegassen und des vorhandenen Baumbestands werden dann ca. 7.200 Pflanzen auf die Fläche kommen (1/0 = einjährige Sämlingspflanze, 0 Jahre verschult)
- Die Teilfläche von 1,5 ha soll im Zusammenhang mit der Gesamtfläche der Maßnahme von 5,5 ha gezäunt werden. Die Gesamtzaunlänge beträgt 1.000 m.

Der Anteil für die Teilfläche mit 1,5 ha beträgt bei der Gesamtfläche von 5,5 ha ca. 27%, woraus eine anrechenbare anteilige Zaunlänge von 270 m resultiert.

Kulturpflege:

- Mindestens 1x jährlich Kulturpflege zur Beseitigung von Grasbewuchs bzw. mehr nach Bedarf
- Nachbesserung von Pflanzen umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode (Kalkulation ca. 20% Nachbesserung = 1.440 Pflanzen).
- Schlussabnahme frühestens 5 Jahre nach Kulturbegründung, erst bei Erreichen der Kriterien zum Vorhandensein einer gesicherten Kultur.

Zeitpunkt für Zwischen- und Schlussabnahme:

- Protokollarische Abnahme mit der unteren Forstbehörde
- unmittelbar nach Begründung der Kultur
- Schlussabnahme nach Sicherung der Kultur

Belange des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“

Das Flurstück 181 befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Westbarnim“. Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 10. Juli 1998, zuletzt geändert durch Artikel 19 der Verordnung vom 29. Januar 2014. Laut § 5 der Verordnung bleibt u.a. nach Nr. 2 zulässig: die im Sinne des § 11 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen mit der Maßgabe, dass a.) Höhlenbäume erhalten bleiben und b.) § 4 Abs. 1 Nr. 1 gilt. Der geplante Voranbau auf Flurstück 181 auf einer Fläche von 1,4550 ha zählt zur zulässigen forstwirtschaftlichen Bodennutzung auf den rechtmäßig dafür genutzten Flächen. Mit der Neuanpflanzung werden auch keine Höhlenbäume zerstört. Zudem verstößt der Voranbau nicht gegen die Verbote des § 4 Abs. 1 Nr. 1 der Schutzgebietsverordnung, wonach es verboten ist, Trockenrasen, Zwergstrauchheiden, insbesondere in ihrer regionaltypischen Ausprägung als trockene Sandheiden, und Binnendünen nachteilig zu verändern, zu beschädigen oder zu zerstören.

Umweltverträglichkeitsprüfung bei Waldumwandlungen

Für die Waldumwandlung von 1 - 5 ha ist gem. Punkt 17.2.3 der Anlage 1 des UVPG eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach § 7 Absatz 2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vorzunehmen. Weiterführend ist in § 50 UVPG geregelt, dass bei Bebauungsplänen Umweltprüfungen einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchzuführen sind. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ werden die Vorgaben nach § 50 UVPG umgesetzt, indem die Umweltprüfung für die beabsichtigte Waldumwandlung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt wird. Dies beinhaltet auch die Regelung der erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensation in vorliegendem Umweltbericht. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt.

6 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Eingriffe 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.

Als erheblich gilt eine Beeinträchtigung, wenn der geplante Eingriff erkennbar nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Faktoren des Naturhaushalts hat und deren Funktionsfähigkeit wesentlich stört.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt gemäß den Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Baugesetzbuches in der Abfolge Vermeidung, Ausgleich, Ersatz und ggf. Abwägung der naturschutzrechtlichen Belange. Sie bezieht sich auf die Schutzgüter des Naturhaushalts sowie das Orts- und Landschaftsbild. Die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter werden in der Eingriffsermittlung nicht betrachtet.

Grundlage der Eingriffsbeurteilung bilden die in den vorhergehenden Kapiteln dargelegten ausführlichen Prognosen zum Umweltzustand vor und nach Durchführung der Planung, die in diesem Kapitel zusammengefasst werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt entsprechend der Anforderung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises nach dem Barnimer Modell (Planungsgruppe trias 10.01.2020). Im Barnimer Modell werden für Eingriffe in den Naturhaushalt und für Maßnahmen zum Ausgleich Kostenäquivalente angesetzt und gegenübergestellt. Die Kostenäquivalente resultieren aus den vorgegebenen Kostentabellen mit fachlich definierten Maßnahmen und den Maßnahmenpreisen (trias 2020).

In nachfolgender Tabelle sind die aus der Planung resultierende Neuversiegelung, die Ausgleichserfordernisse und die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schritt für Schritt dargestellt (Positionen **A** bis **G**).

Das Ausgleichserfordernis für die Waldverluste wird aus Transparenzgründen ebenfalls dargestellt und berechnet; es wird für die erforderliche naturschutzfachliche Kompensation jedoch nicht weiterführend berücksichtigt, da die waldfachliche Kompensation Vorrang hat und nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes erfolgt (vgl. Kapitel 5 zu waldrechtlichen Belangen).

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung					Arbeitsstand 03.07.2026	
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach den methodischen Vorgaben des "Barnimer Modells" der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (Stand 10.01.2020) nach Kostenäquivalenten.						
A	Neuversiegelung Planung					
			Fläche in m²	Versiege- lung in %	Neuversiege- lung in m²	
	Flächen für den Gemeinbedarf „Rettungswache“		8.858			
	Überbaubare Fläche mit GRZ 1,00		8.858	100%	8.858	
	Nicht überbaubare Fläche		0	0%		
	Gewerbegebiete GE 1		2.401			
	Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80		1.921	100%	1.921	
	Nicht überbaubare Fläche		480	0%		
	Gewerbegebiete GE 2		4.792			
	Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80		3.834	100%	3.834	
	Nicht überbaubare Fläche		958	0%		
	Straßenverkehrsflächen		1.300			
	Überbaubare Fläche mit Überbauung 90%		1.170	100%	1.170	
	Nicht überbaubare Fläche		130	0%		
	Fläche für Wald		3.554			
	Anteil versiegelte Flächen		0	0%		
	Anteil unversiegelte Flächen		3.554	100%		
	Zwischensummen		20.905		15.783	
B	abzüglich Entsiegelungsmaßnahmen					
	abzüglich Bestandsversiegelung		1.987	100%	1.987	
	Neuversiegelung Planung				13.796	
C	Ausgleichserfordernisse des Eingriffs	Ziffer lt. Barnimer Modell	Menge	Einheit	Einzelpreis (€ je m²)	Äquivalent (Summe in €)
	Entsiegelung, Flächen > 1 ha	1.1.1	13.796	m²	9,00	124.164,00
	Anlage standortgerechter Wälder: Laubholzkultur (mit 2-jährigen Pflanzen im Pflanzenverband 1mx1m) *	2.3.3.2	14.450	m²	1,15	16.617,50
	Waldvoranbau: Auslichten, Unterpflanzung mit Laubholzarten einschl. Zäunung*	2.3.6.1	14.450	m²	1,02	14.739,00
	Waldfläche außerhalb der Waldfeststellung der Forstbehörde v. 15.01.2025: Anlage standortgerechter Wälder: Laubholzkultur (mit 2-jährigen Pflanzen im Pflanzenverband 1mx1m)	2.3.3.2	138	m²	1,15	158,70

	Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (Herstellung komplett), mit Bodenauftrag (30 cm Bodenaustausch, unbelasteter Boden)	2.3.2	445	m²	7,00	3.115,00
	Gesamtsumme Eingriff					158.794,20
	Gesamtsumme Eingriff ohne Berücksichtigung der Waldbelange					127.437,70
	* Die naturschutzfachlichen Waldausgleichserfordernisse werden zur besseren Transparenz an dieser Stelle zunächst mitgerechnet und durchgetragen. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich gilt das berechnete Ausgleichserfordernis ohne Berücksichtigung der Waldbelange. Die waldrechtliche Kompensation wird gesondert nach dem Landeswaldgesetz Brandenburg ermittelt.					
D	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans					
	Nutzungsart und Maßnahmen	Ziffer lt. Barnimer Modell	Menge	Einheit	Einzelpreis (€ je m²)	Äquivalent (Summe in €)
	Flächen für Gemeinbedarf "Rettungswache"					
	Extensive Dachbegrünung (1/3 auf eingeschossigen Gebäudeteilen)	3.2.2.	666	m²	28,00	18.648,00
	Zwischensumme 1					18.648,00
	Gewerbegebiet GE1					
	5% der Baugrundstücke: Flächige Gehölzpflanzung, Sträucher, 4 TR, h = 70-100 cm, mit F-E Pflege 3 Jahre, incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.2.1.2	120,05	m²	7,00	840,35
	15% der Baugrundstücksfläche: Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (Herstellung komplett), mit Bodenauftrag (30 cm Bodenaustausch, unbelasteter Boden)	2.3.2	360,15	m²	7,00	2.521,05
	je 1.000 m² Baugrundstücksfläche: Pflanzung von heimischen Einzelbäumen (Herstellung komplett): Hochstamm, StU 16-18 cm (mit F-E Pflege 3 Jahre), incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.1.6.2	2	Stk.	468,00	936,00
	Pro 5 Stellplätze: Pflanzung von heimischen Einzelbäumen (Herstellung komplett): Hochstamm, StU 16-18 cm (mit F-E Pflege 3 Jahre), incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.1.6.2	6	Stk.	468,00	2.808,00
	Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen	3.2.2.	960,5	m²	28,00	26.894,00
	Zwischensumme 2					33.999,40

	Nutzungsart und Maßnahmen	Ziffer lt. Barnimer Modell	Menge	Einheit	Einzelpreis (€ je m²)	Äquivalent (Summe in €)
	Gewerbegebiet GE2					
	5% der Baugrundstücke: Flächige Gehölzpflanzung, Sträucher, 4 TR, h = 70-100 cm, mit F-E Pflege 3 Jahre, incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.2.1.2	239,60	m²	7,00	1.677,20
	15% der Baugrundstücksfläche: Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (Herstellung komplett), mit Bodenauftrag (30 cm Bodenaustausch, unbelasteter Boden)	2.3.2	718,80	m²	7,00	5.031,60
	je 1.000 m² Baugrundstücksfläche: Pflanzung von heimischen Einzelbäumen (Herstellung komplett): Hochstamm, StU 16-18 cm (mit F-E Pflege 3 Jahre), incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.1.6.2	4	Stk.	468,00	1.872,00
	<u>Pro 5 Stellplätze:</u> Pflanzung von heimischen Einzelbäumen (Herstellung komplett): Hochstamm, StU 16-18 cm (mit F-E Pflege 3 Jahre), incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.1.6.2	15	Stk.	468,00	7.020,00
	Extensive Dachbegrünung auf mindestens 50% der Dachflächen	3.2.2.	1.917,00	m²	28,00	53.676,00
	Zwischensumme 3					69.276,80
	Verkehrsfläche					
	auf 10% der Verkehrsfläche: Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen (Herstellung komplett), mit Bodenauftrag (30 cm Bodenaustausch, unbelasteter Boden)	2.3.2	130,00	m²	7,00	910,00
	Zwischensumme 4					910,00
E	<u>Zusammenfassung</u>					
	Gesamtsumme Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich					122.834,20
	Gesamtsumme Ausgleichserfordernis aus Eingriff im Geltungsbereich (ohne Berücksichtigung der Waldbelange)					127.437,70
	Differenz: Eingriff minus Ausgleichsmaßnahmen (= Ausgleichsdefizit ohne Waldbelange)					4.603,50

F	Geschützte Bäume nach Barnimer Baumschutzverordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans					
	In GE 1 verlorengelassene geschützte Bäume (Laubbäume und Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm)	5				
	Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume	9				
	Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baumschutzverordnung	Ziffer lt. Barnimer Modell	Menge	Einheit		
	Pflanzung von heimischen Einzelbäumen (Herstellung komplett): Hochstamm, StU 16-18 cm (mit F-E Pflege 3 Jahre), incl. Bodenarbeiten, Lieferung und Pflanzung	2.1.6.2	9	Stk.		
G	Erläuterungen:					
	Preise gemäß Liste zum Barnimer Modell Landkreis Barnim vom 10.01.2020 (trias Planungsgruppe)					
	Ermittlung der Anzahl der Ersatzbäume siehe Textteil.					
	Die im B-Plan festgesetzten Baumanpflanzungen reichen aus, um 5 nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bäume bei Beseitigung zu ersetzen. Für die Fällung der Bäume sind Baumfällanträge bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen.					

Tabelle 7: Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach Barnimer Modell

Ergebnis: Mit Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend ausgeglichen. Bei der übergreifenden Gesamtbetrachtung aller Nutzungsarten verbleibt in Position E ein Kompensationsdefizit in Höhe eines Kostenäquivalents von 4.603,50 € (ohne Berücksichtigung der Waldbelange). Zur Erfüllung dieser Kompensationsverpflichtung sollen Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool des Landkreises Barnim durchgeführt und durch eine entsprechende Ausgleichszahlung gesichert werden. Nach erfolgter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgt eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“.

Die zusätzlich ermittelten Teilergebnisse nach Baugebieten bzw. Nutzungsarten sind zusammengefasst in nachfolgender Tabelle dargestellt.

	Ausgleichs- defizit €	Ausgleichs- überschuss €	Gesamtergebnis Ausgleichsdefizit €
GEMEINBEDARF "RETTUNGSWACHE"	61.074,00		
GEWERBEGEBIET GE 1		15.458,70	
GEWERBEGEBIET GE 2		43.678,80	
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	2.667,00		
Summen	63.741,00	59.137,50	4.603,50

Tabelle 8: Teilergebnisse nach Barnimer Modell

Die Teilergebnisse zeigen, dass bei differenzierter Betrachtung der Nutzungsarten das Ausgleichsdefizit der Gemeinbedarfsfläche "Rettungswache" 61.074,00 € und der Straßenverkehrsfläche 2.667,00 € beträgt. Bei getrennter Realisierung der Bauvorhaben werden zum Ausgleich des Ausgleichsdefizits in Höhe von 61.074,00 € und 2.667,00 € entsprechende Ausgleichszahlungen für Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool des Landkreises Barnim erforderlich (Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“).

Die waldrechtlichen Belange werden entsprechend den Regelungen des Landeswaldgesetzes Brandenburg behandelt. Für verlorengehenden Wald werden Ersatzaufforstungen in Gusow (Neuanpflanzungen) und Aufwertungsmaßnahmen im Stadtwald Bernau vorgenommen (Vorانبau).

6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Von Seiten der Stadt Bernau bei Berlin, des Rettungsdiensts Landkreis Barnim GmbH und der Kreiswerke Bernau GmbH erfolgte für den geplanten Standort der Rettungswache und der Gewerbegebiete im Vorfeld eine Standortabwägung bzw. Alternativenprüfung. Im Rahmen dieser Prüfung wurde der Standort Oranienburger Straße / Wandlitzer Chaussee als Vorzugsvariante ausgewählt. Im Kapitel 4.3 der Begründung ist das Ergebnis der Standortabwägung bzw. Alternativenprüfung weiterführend dargestellt.

6.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung mit Darstellung in der Bestandskarte zum Umweltbericht sowie die Ermittlung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch). Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt.

Da der größte Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ bewaldet ist, werden die Vorschriften des Landeswaldgesetzes Brandenburg angewendet.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung aufgetreten.

6.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Stadt Bernau wird die Durchführung des Bebauungsplans „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ planerisch begleiten und die Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen überwachen. Ziel ist es, dass

- die nach Art und Intensität ermittelten Umweltauswirkungen (Eingriffe in Natur und Landschaft, Baumverluste, Waldflächenverluste, Artenschutz) entsprechend der Planung kompensiert bzw. vermieden werden und
- unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig erkannt und Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden können.

Hierbei hat die Stadt Bernau folgende Maßnahmen vorgesehen:

I.) Kontrolle im Rahmen der Umsetzung der Planung und zur Einhaltung der vertraglichen Regelungen. Dazu ist die Überwachung der Umweltbelange auf folgende Aspekte zu richten:

- Liegen nach Inaugenscheinnahme Anhaltspunkte für eine Beprobung des Bodenaushubs vor?
- Entspricht die tatsächliche Bodenversiegelung der zulässigen aus dem Bebauungsplan abgeleiteten Bodenversiegelung?
- Wird das Regenwasser entsprechend den Darstellungen des Entwässerungskonzepts behandelt (Versickerung an Ort und Stelle, gedrosselte Ableitung in Rehpfuhlgraben)?
- Bestehen oder entstehen Gefährdungen für das Grundwasser?
- Ist der im Bebauungsplan festgesetzte zu erhaltende Waldbestand hinreichend geschützt, sind Verstöße festzustellen?
- Werden die Kompensationsmaßnahmen für Waldverluste entsprechend des mit der Forstbehörde abgestimmten Umfangs auf den dafür vorgesehenen Flächen durchgeführt?
- Werden die festgesetzten Bäume und Sträucher nach Art und Qualität gepflanzt? Sind diese hinreichend geschützt, sind Verstöße festzustellen?
- Sind die Dachbegrünungen nach Art und Umfang durchgeführt worden?
- Werden die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs im Rahmen des Projekts „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“ durchgeführt?
- Werden die dargestellten Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Tierarten im vorgesehenen Umfang durchgeführt?

II.) Die Informationen der Behörden zu den Umweltbelangen, zu denen diese gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, werden ausgewertet und berücksichtigt. Bei Feststellung erheblicher unvorhergesehener Beeinträchtigungen werden geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die mit dem Bebauungsplan „Rettungswache und Gewerbegebiet Wandlitzer Chaussee“ verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in dem hier vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet sowie im Rahmen der Eingriffsbewertung nach dem Barnimer Modell quantifiziert. Zudem erfolgte eine Waldbewertung und Kompensationsermittlung nach den Regelungen des Landeswaldgesetzes Brandenburg.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes und Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Schutz-, und Ausgleichsmaßnahmen werden erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter vermieden, vermindert oder ausgeglichen. Dies begründet sich im Einzelnen wie folgt.

Durch die geplante Bebauung wird in allen Baubereichen in erheblichen Umfang **Boden** neu versiegelt, die maximal zulässige Neuversiegelung beträgt insgesamt rund 1,58 ha. Bei

Anrechnung der Bestandsversiegelung beträgt die kompensationspflichtige Neuversiegelung nur noch 1,38 ha (vgl. Tabellen 2 und 3). 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 Plangebiet versickert und teilweise gedrosselt in den Rehpfuhlgraben abgeführt werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf das **Oberflächen- und Grundwasser** werden ausgeschlossen. Der Rehpfuhlgraben und der Gewässerrandstreifen bleiben vollständig erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

Mit Realisierung der Rettungswache und weiterer Gewerbebauten werden 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 auf 80% bzw. 100 % der Baugrundstücke kommt es insbesondere im Sommer zu stärkeren Erwärmungen von Gebäuden und versiegelten Freiflächen. Dies führt dazu, dass sich die örtlichen bioklimatischen Belastungen für den Menschen erhöhen. Dem 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 Plangebiets 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 Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 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 Bebauungsplangebiets erfolgt im Rahmen des Ausgleichsflächenpools des Landkreises Barnim eine Beteiligung an der Maßnahme „Gewässerrenaturierung Gewässerentwicklungskonzept Panke-Wuhle“. Für diesen Zweck wird ein entsprechender Vertrag zwischen der Stadt Bernau und dem Landkreis Barnim abgeschlossen.

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.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans werden von 1,80 ha Bestandswald (Waldkiefer und Laubgehölze) rund 1,45 ha beseitigt, während rund 0,35 ha dauerhaft erhalten bleibt 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 Umsetzung der Planung wird sich das örtliche **Stadt- und Landschaftsbild** erheblich verändern, da die Waldbestände zum Großteil entfernt werden und eine Rettungswache und sonstige Gewerbebauten errichtet werden. Die Errichtung der Baukörper und die Versiegelung der erforderlichen Erschließungsflächen werden dazu führen, dass der Bereich 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 Plangebiets 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 wie die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen 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 bestehende Freiraum- und Erholungsnutzungen wie Spaziergehen, Radfahren, Naturbeobachtung bleiben im bewaldeten Umfeld der geplanten Baugebiete 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 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 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

C Anhang

I. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen für Sicherheit und Ordnung (Hauptstandort Rettungswache)“ dient insbesondere der Unterbringung einer Rettungswache sowie dazugehöriger Anlagen. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Rettungswache dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Gebäude und Räume für Verwaltungs- Ausbildungs- und Schulungszwecken, Räume für Technik und Sanitäranlagen sowie Stellplätze, Waschplätze und Übungsfreiflächen und sonstige Nebenanlagen.
2. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Im Gewerbegebiet GE1 sind Tankstellen unzulässig. Lagerplätze können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie betriebseigenen Zwecken dienen und nicht die Hauptnutzung des gewerblichen Betriebs darstellen. Sie müssen in ihrem Umfang der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein.
3. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der ansonsten nach § 8 der Baunutzungsverordnung zulässigen Nutzung stehen und flächenmäßig untergeordnete Bestandteile dieser Nutzung sind (sog. „Annexhandel“).
4. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows unzulässig. Gleiches gilt für Bordellbetriebe sowie sonstige ähnliche Gewerbebetriebe (für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr).

Maß der baulichen Nutzung

6. Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen bis 3,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

7. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Garagen und Stellplätze, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen, sind bis zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grünfestsetzungen

8. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sind mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptanlagen im Sinne des § 14 BauNVO extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die zu begrünenden Dachflächen von Hauptanlagen als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden.

9. Auf den Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile der Gemeinbedarfsfläche (Fahrzeughallen, Waschhalle und sonstige eingeschossige Nebengebäude) sind mindestens ein Drittel der jeweiligen Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 8 cm Stärke herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Dachflächen, die für technische Anlagen (insbesondere Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimatechnik) in Anspruch genommen werden.
10. Die Baugrundstücksflächen der Gewerbegebiete GE1 und GE2 sind zu mindestens 5 % mit Sträuchern der Pflanzliste II „Sträucher“ in der Qualität 3x verpflanzt und 60-100 cm hoch zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Gehölze können in Gruppen oder in Form von Hecken gepflanzt werden. Der Abstand der Gehölze in der Gruppe bzw. Hecke kann bis zu 1,5 m betragen.
11. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro angefangene fünf Stellplätze je ein Baum mit einem Stammumfang von 16-18 cm gemäß der Pflanzliste I „Groß- und kleinkronige Laubbäume“ zwischen den Parkständen bzw. unmittelbar am Rand zu pflanzen, und zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
12. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist pro 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Pflanzliste I „Groß- und kleinkronige Laubbäume“ mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die anzupflanzenden Bäume der textlichen Festsetzung Nr. 11 sind dabei nicht anzurechnen.

Immissionsschutz

13. Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das gemäß DIN 4109-1 zu ermitteln ist.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend DIN 4109-2.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom Juli 2025 abzuleiten, welches Bestandteil der Auslegungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Örtliche Bauvorschriften

14. In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 dürfen freistehende Werbeanlagen eine Höhe von 76,0 m üNNH nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Pylone, Stelen und Fahnenmasten, deren Höhe maximal 83,0 m üNNH im DHHN 2016 betragen darf.

15. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte Oberkante um maximal 2,0 m überragen.

Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich tlw. im Naturpark „Barnim“.

Hinweise

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die jeweils rechtsgültige Stellplatzsatzung der Stadt Bernau anzuwenden.

II. Pflanzliste (Stand 23.06.2026)

I. Groß- und kleinkronige Laubbäume

<u>Acer campestre</u>	<u>Feld-Ahorn</u>
<u>Acer platanoides</u>	<u>Spitz-Ahorn</u>
<u>Acer pseudoplatanus</u>	<u>Berg-Ahorn</u>
<u>Carpinus betulus</u>	<u>Hainbuche</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Weißdorn</u>
<u>Fraxinus excelsior</u>	<u>Gemeine Esche</u>
<u>Malus sylvestris</u>	<u>Holzapfel</u>
<u>Prunus padus</u>	<u>Traubenkirsche</u>
<u>Quercus robur</u>	<u>Stieleiche</u>
<u>Quercus petraea</u>	<u>Traubeneiche</u>
<u>Sorbus aucuparia</u>	<u>Eberesche</u>
<u>Tilia cordata</u>	<u>Winter-Linde</u>
<u>Ulmus glabra</u>	<u>Berg-Ulme</u>
<u>Ulmus minor</u>	<u>Feld-Ulme</u>

II. Sträucher

<u>Berberis vulgaris</u>	<u>Berberitze</u>
<u>Cornus alba</u>	<u>Weißer Hartriegel</u>
<u>Cornus sanguinea</u>	<u>Roter Hartriegel</u>
<u>Crataegus monogyna</u>	<u>Weißdorn</u>
<u>Corylus avellana</u>	<u>Gemeine Hasel</u>
<u>Cytisus scoparius</u>	<u>Besenginster</u>
<u>Euonymus europaeus</u>	<u>Gemeines Pfaffenhütchen</u>
<u>Prunus spinosa</u>	<u>Schlehe</u>
<u>Rhamnus cathartica</u>	<u>Faulbaum</u>
<u>Rosa canina</u>	<u>Hunds-Rose</u>
<u>Salix caprea</u>	<u>Sal-Weide</u>
<u>Sambucus nigra</u>	<u>Schwarzer Holunder</u>
<u>Virburnum opulus</u>	<u>Gemeiner Schneeball</u>