



Bernau bei Berlin

Begründung mit Umweltbericht
gem. § 2a BauGB

Bebauungsplan
„Rettungswache und
Wasserstofftankstelle Wandlitzer
Chaussee“
in Bernau bei Berlin

Vorentwurf Juli 2024

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 Planaufstellung	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	2
2 Ausgangssituation	2
2.1 Städtebauliche Situation und Bestand.....	2
2.2 Verkehrliche Erschließung	2
2.3 Ver- und Entsorgung.....	3
2.4 Denkmalschutz	3
2.5 Eigentums- und Pachtverhältnisse	4
3 Planungsbindungen	4
3.1 Landesplanung und Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Angrenzende Bebauungspläne	6
3.4 Anpassungsstrategie an den Klimawandel für Bernau bei Berlin.....	7
3.5 Sonstige planungsrechtliche Beschränkungen.....	7
4 Planungskonzept	8
5 Inhalte des Bebauungsplanes	10
5.1 Planungsziele und wesentlicher Planinhalt	10
5.2 Art der baulichen Nutzung	11
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.5 Öffentliche Verkehrsflächen.....	16
5.6 Grünordnerische Festsetzungen	17
5.7 Sonstige Festsetzungen	17
5.8 Örtliche Bauvorschriften	18
5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	18
5.10 Hinweise	18
5.11 Flächenbilanz.....	19
6 Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
6.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	19
6.2 Verkehrliche Auswirkungen	20
6.3 Auswirkungen auf die soziale und technische Infrastruktur	20
6.4 Auswirkungen auf die Umwelt	20
7 Verfahren	22
7.1 Scoping-Termin	22

7.2	Aufstellungsbeschluss	22
8	Rechtsgrundlagen	23
B	Umweltbericht.....	24
1	Einleitung.....	24
2	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	24
3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	25
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	37
4.1	Schutzgut Fläche	37
4.2	Schutzgut Boden	38
4.3	Schutzgut Wasser.....	41
4.4	Schutzgut Klima und Luft.....	42
4.5	Schutzgut Arten und Biotope: Vegetation, Flora, und Bäume	44
4.6	Schutzgut Arten und Biotope: Fauna.....	49
4.7	Schutzgut Landschaft	50
4.8	Schutzgut Mensch	52
4.9	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	54
4.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kumulation mit anderen Vorhaben	55
4.11	Auswirkungen infolge der Art und der Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung.....	55
4.12	Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	55
4.13	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe	56
5	Artenschutzrechtliche Belange	56
6	Waldrechtliche Belange	56
7	Eingriffs-Ausgleichsregelung	58
8	Zusätzliche Angaben	58
8.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	58
8.2	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	59
8.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring) ...	59
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
C	Anhang	60
1.	Textliche Festsetzungen.....	60

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 Planaufstellung

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 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des administrativen Hauptstandortes der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH mit der Hauptgeschäftsstelle der Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH und der Hauptrettungswache für die Stadt Bernau sowie einer Wasserstofftankstelle der Kreiswerke Barnim GmbH geschaffen werden. Der geplante Standort besitzt neben wichtigen Funktionen für den Landkreis Barnim und die Stadt Bernau bei Berlin auch eine große gesellschaftliche Bedeutung.

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

Die Hauptgeschäftsstelle soll aus einem bis zu 3-geschossigen 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 Mitarbeiter geplant. Der neue Hauptstandort soll, gemäß dem existierenden Konzept 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.

Die Errichtung einer Wasserstofftankstelle in der Nähe zur Autobahn A 11 als wichtiger Transitroute von Nordeuropa zur Adria stellt für eine der wesentlichen Zukunftstechnologien zur Mobilität Teil der benötigten regionalen und überregionalen Infrastruktur dar. Damit dient die Umsetzung des Projektes sowohl der Wasserstoffstrategie Brandenburgs als auch der Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim. Die Stadt Bernau bei Berlin erlangt somit

auch in diesem zukunftsweisenden Bereich eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus bietet das Projekt jedoch auch die Gelegenheit, die Verkehrswende im Raum Bernau voranzutreiben. Ist doch für diese die Schaffung einer öffentlichen Infrastruktur zur Betankung mit Wasserstoff notwendig. Die Wasserstofftankstelle besteht aus dem Technikgebäude, dem Tankbereich sowie Verkehrsflächen und Stellflächen für LKW-Trailer. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Elektroladetankstelle geschaffen werden.

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.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

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 Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ umfasst die Flurstücke 1 (teilweise), 3 und 4 der Flur 030 in der Gemarkung Bernau.

2 Ausgangssituation

2.1 Städtebauliche Situation und Bestand

Naturräumliche Situation und Einbindung

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 Erholungs- und Klimaschutzwald.

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.

Südlich 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..

2.2 Verkehrliche Erschließung

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 erfolgt derzeit 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“).

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

Das durchschnittliche Verkehrsaufkommen liegt derzeit am Knotenpunkt Wandlitzer Chaussee / Johann-Friedrich-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 sechsmal täglich angefahren wird. Die Linie 897 ist für den Schulverkehr vorgesehen und verkehrt daher ausschließlich an Schultagen in einem Zeitfenster von 30 bis 10 Minuten vor und 10 bis 30 Minuten nach dem Unterricht.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die technische und medienseitige Erschließung des Vorhabens ist durch die Anschlüsse in der Wandlitzer Chaussee und Oranienburger Straße gesichert.

2.4 Denkmalschutz

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

Sofern bei Erdarbeiten Hinweise auf Bodendenkmale entdeckt werden, sind Funde der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

2.5 Eigentums- und Pachtverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst entsprechend des Aufstellungsbeschlusses eine Fläche von rund 2,08 ha. 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.

3 Planungsbindungen

3.1 Landesplanung und Raumordnung

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 wird im Rahmen der Träger- und Behördenbeteiligung abgefragt.

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.

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.

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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. Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen eines Gewerbegebietes sowie einer Gemeinbedarfsfläche entsprechen an diesem Standort nicht den gegenwärtigen Zielvorgaben des FNP. Für die Umsetzung des Planungszieles und die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ ist somit ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich.

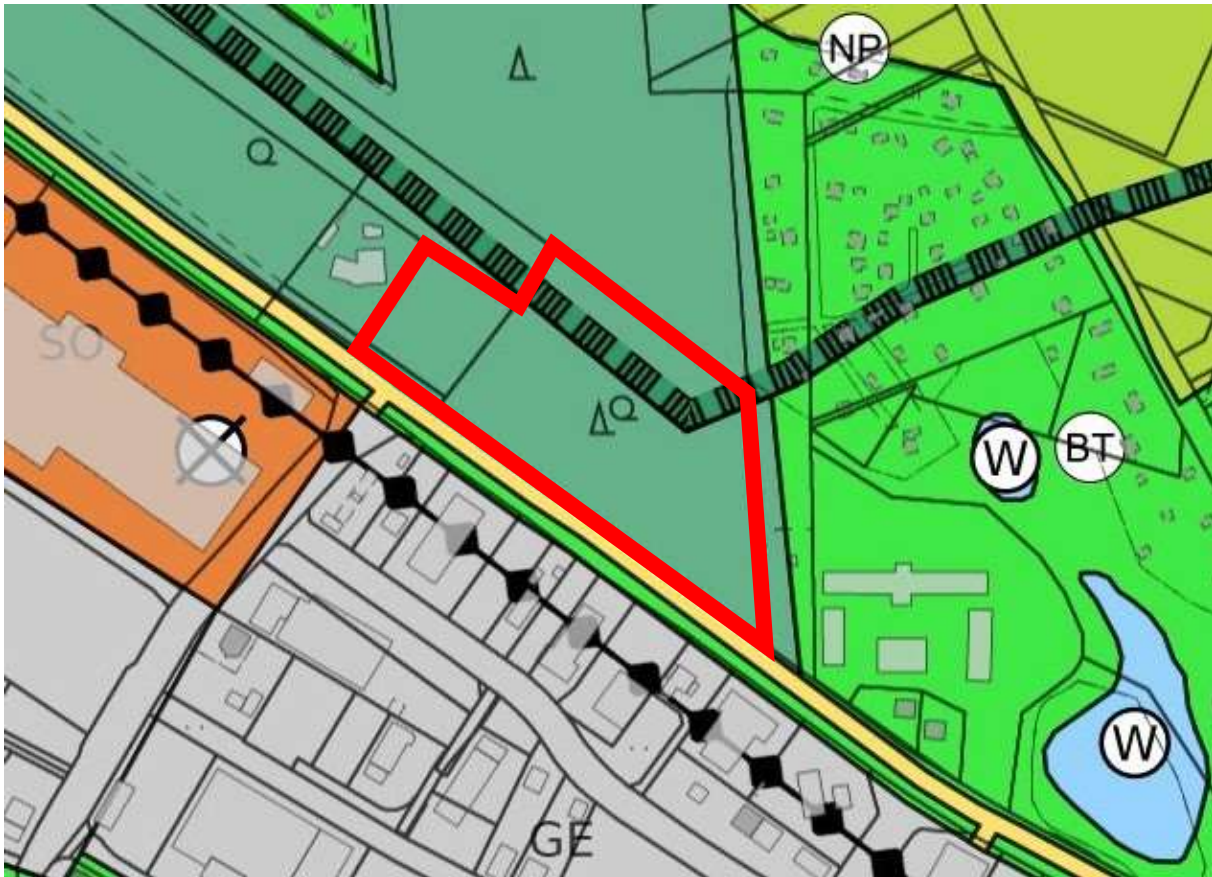


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Stadt Bernau bei Berlin (Geltungsbereich rot markiert)

3.3 Angrenzende Bebauungspläne

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle 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.

3.4 Sonstige städtebauliche Entwicklungskonzepte oder städtebauliche Planungen

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.

Das im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete und in der nachstehenden Abbildung dargestellte Standortkonzept für die Stadt Bernau legt ein

hierarchisches Zentrensystem ergänzt durch Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte fest, das auf einer funktionalen Arbeitsteilung beruht.

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. Entsprechend ist im Geltungsbereich eine entsprechende Nutzung nicht Teil der Planung **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 Hitzेरisikoreduzierung 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.

3.5 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 Feuerwehruzufahrtsrecht, in einem Bereich von ca. 4 Meter Breite und ca. 45 Meter Länge.

4 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für die Errichtung der Hauptgeschäftsstelle der Rettungswache sowie ein Gewerbegebiet für die geplante Wasserstoff- und Elektroladetankstelle vor.

Die Rettungswache ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs verortet und soll aus einem bis zu 3-geschossigen Verwaltungsgebäude, einem Gebäude für den Katastrophenschutz, einem Sozialteil und einer Fahrzeughalle für die Rettungswache Bernau sowie einer Waschhalle für den Rettungsdienst bestehen. Zusätzlich sind Stellflächen für die Fahrzeuge der Mitarbeiter geplant.

Auf dem Gelände werden die dreigeschossige Rettungswache inkl. Lager- und Verwaltungsflächen untergebracht, ferner sind weitere Flächen für Reparatur-, Wasch- und Wartungsarbeiten vorgesehen. Auch der Stellplatzbedarf für die Mitarbeitenden wird gedeckt, sodass neben Kfz-Stellplätzen auch eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen wird.

Die Wasserstofftankstelle besteht aus dem Technikgebäude, dem Tankbereich sowie Verkehrsflächen und Stellflächen für LKW-Trailer. Zusätzlich sind Ladeplätze für Elektrosäulen vorgesehen.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept

Auf den westlichen Bauflächen 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.

Eine Inanspruchnahme der bestehenden Waldflächen nördlich der geplanten Bebauung soll weitestgehend vermieden werden und ein Erhalt der Vegetation wird dort angestrebt.

4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird über den bestehenden Knotenpunkt an der Wandlitzer Chaussee / Oranienburger Straße erschlossen. Im Geltungsbereich wird die Erschließung über einer einen zentralen Wendehammer gesichert, von dem sowohl die Hauptzufahrt der Rettungswache erfolgt, als auch die Wasserstoff- und Elektroladetankstelle und die weiteren Nutzungen, wie der gastronomische Betrieb erschlossen sind.

Zusätzlich ist eine getrennte Alarmausfahrt von der Rettungswache direkt auf der Oranienburger Straße geplant. Die notwendige Ausfahrt wird ausschließlich von Einsatzfahrzeugen genutzt, dies wird über ein Tor mit elektronischer Schließanlage sichergestellt. Die Genehmigung für diese Zufahrt wurde seitens des Landesbetrieb Straßenwesen (25.3.2024, Gesch.-Z-221.08 Az: 048-24) unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass diese Zufahrt nur als Alarmausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt wird.

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

Im weiteren Verfahren erfolgt im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung eine vertiefende Planung, insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des bestehenden Knotenpunktes.

4.3 Alternativenprüfung

Der Vorentwurf basiert auf der Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses. Dieser sieht die Entwicklung am Standort vor, da ähnliche Potenzialflächen, die eine gleichwertige Erschließungssituation und gleichzeitig die Nähe zur überörtlichen Anbindung an die Autobahn, innerhalb des Stadtgebietes nicht vorliegen. Auch die eigentumsrechtliche Sicherung ist am Standort gegeben. Die Nähe zur Autobahn A11 ist sowohl für den Rettungsdienst als auch für die Entwicklung einer Wasserstoff- und Elektrotankstelle eine wichtige Voraussetzung: Der Standort, der in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord gelegen ist, ist für alle Seiten gleichermaßen von Vorteil, befindet er sich doch in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet. Außerdem besteht eine gute Anbindung an die Transitroute von Stettin nach Berlin bzw. ist die Erreichbarkeit auch für die Transitroute von Hamburg kommend über den Berliner Ring gut erreichbar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine andere Aufteilung der Flächenanteile nicht möglich. Eine Verortung der geplanten Wasserstofftankstelle im östlichen Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund der Anforderungen der Erschließung, insbesondere der erforderlichen Kurvenradien von Sattelzügen, unwirtschaftlich und technisch schwer realisierbar. Gegenüber dem Scoping-Termin im Jahr 2022 konnte die Anordnung und innere Erschließung des Plangebietes optimiert werden, auf einen großflächigen Kreisverkehr zur Erschließung der Tankstelle konnte verzichtet werden, sodass für die verkehrliche Erschließung ein geringerer Flächenbedarf erforderlich ist. Gleichzeitig konnte so von den nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze abgerückt werden, um einen größeren Anteil an bestehender Waldfläche und Vegetation zu erhalten.

Über den bestehenden Knotenpunkt ist eine Verkehrsführung der Wasserstofftankstelle in den östlichen Bereich daher nicht sinnvoll. Eine zusätzliche Anbindung an die Wandlitzer Chaussee und Oranienburger Straße wird durch den zuständigen Straßenbaulastträger nicht in Aussicht gestellt. Diese wird aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit abgelehnt – mit Ausnahme der Alarmausfahrt der Rettungswache für etwaige Notfälle, deren Genehmigung seitens des Landesbetriebs Straßenwesen bereits in Aussicht gestellt ist.

5 Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Planungsziele und wesentlicher Planinhalt

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 einer Elektroladetankstelle
- Sicherung der Erschließung

Die Hauptgeschäftsstelle soll aus einem bis zu 3-geschossigen 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 Mitarbeiter geplant.

Der neue Hauptstandort soll, gemäß dem existierenden Konzept 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.

Die Errichtung einer Wasserstoff- sowie eine Elektroladetankstelle in der Nähe zur Autobahn A 11 als wichtiger Transitroute von Nordeuropa zur Adria stellt für eine der wesentlichen Zukunftstechnologien zur Mobilität Teil der benötigten regionalen und überregionalen Infrastruktur dar. Damit dient die Umsetzung des Projektes sowohl der Wasserstoffstrategie Brandenburgs als auch der Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim. Die Stadt Bernau bei Berlin erlangt somit auch in diesem zukunftsweisenden Bereich eine bedeutende Rolle.

Darüber hinaus bietet das Projekt jedoch auch die Gelegenheit, die Verkehrswende im Raum Bernau voranzutreiben. Ist doch für diese die Schaffung einer öffentlichen Infrastruktur zur Betankung mit Wasserstoff sowie von Elektroladesäulen notwendig.

Der Bereich der Wasserstoff- und Elektroladetankstelle besteht aus dem Technikgebäude, dem Tankbereich sowie Verkehrsflächen und Stellflächen für LKW-Trailer.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Gemeinbedarfsfläche: Rettungswache

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 „Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Rettungswache)“ fest.

Textliche Festsetzung 1

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung der Hauptgebäude einer Rettungswache sowie mit der Nutzung im Zusammenhang stehende erforderliche Außenflächen, Stellplätze und Nebengebäude.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB können Gemeinbedarfsflächen festgesetzt werden. Zwecke 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 einer Rettungsstelle des Landkreises.

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 „Gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen (Rettungswache)“ festgesetzt. Zusätzlich zum Gebäudekomplex der Rettungswache selbst wird die Gemeinbedarfsfläche erforderliche Außenflächen mit Aufstell- und Übungsflächen und Nebengebäude für die oben genannten Nutzungen umfassen. Zudem werden die erforderlichen Pkw-Stellplätze für Mitarbeitende und Besuch 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.

Gewerbegebiet

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.

Insbesondere der Teilbereich GE2 dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Wasserstofftankstelle der Kreiswerke. Die Kreiswerke sind gemäß Wasserstoffstrategie

Brandenburgs sowie die Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim im Rahmen ihres Versorgungsauftrags verpflichtet, eine Wasserstofftankinfrastruktur zu bewirtschaften.

Die geplante Wasserstofftankstelle bildet einen wichtigen Baustein einer internationalen Transitroute von Skandinavien bis zur Adria. Sie bietet darüber hinaus jedoch auch die Gelegenheit die Verkehrswende im Raum Bernau voranzutreiben. Ist doch für diese die Schaffung einer öffentlichen Infrastruktur zur Betankung notwendig. Darüber hinaus sollen ebenfalls Ladestationen für Elektrofahrzeuge angeboten werden. Der Standort, der in der Nähe der Autobahnabfahrt Nord gelegen ist, ist für alle Seiten gleichermaßen von Vorteil, befindet er sich doch in einem überwiegend gewerblich geprägten Gebiet.

Der Wasserstoff wird nicht am Standort produziert, es erfolgt lediglich die Lagerung der Vorräte. Die Anlieferung erfolgt mittels Lkw (Wasserstoff-LKWs).

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

Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. 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.

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

Begründung:

Logistikbetriebe, Speditionen, Lagerhäuser- und -plätze sind städtebaulich unerwünschte Nutzungen. Sie können aufgrund ihrer Funktion zu einer Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes sowie der verkehrlichen Situation am Knotenpunkt führen. Im Hinblick auf zu hohe Immissionsbelastungen durch vermeidbaren Individualverkehr ist der Ausschluss der genannten Nutzungen erforderlich. Darüber hinaus sind im Umfeld des Standortes westlich der Bundesautobahn A10 bereits Flächen für Logistikbetriebe geplant. Insbesondere als Eingangsbereich vom Stadtgebiet wären diese Nutzungen für das Gesamtensemble kontraproduktiv. Aufgrund ihrer Bauweise bzw. als nicht überbaute Lagereinrichtungen und ihrer Großflächigkeit sind sie nur unzureichend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Diese laut Baunutzungsverordnung in fast allen Gebietskategorien allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungsform hat sich nach neuerer Erkenntnis als vielerorts unvereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung herausgestellt. Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sollen die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt

werden. Lagerhäuser sowie Lagerplätze sollen ebenfalls nicht zulässig sein. Diese sind nur zulässig sofern es sich um betriebseigene Anlagen handelt.

Damit wird der allgemeinen Zielsetzung, innerhalb des Entwicklungsbereichs städtebaulich verträgliche Nutzungen durch adäquate Verortungen zu steuern, entsprochen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Gewerbegebiet 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.

§ 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. 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. 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 des Plangebers 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.

§ 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

Im Gewerbegebiet 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).

§ 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 abendlichen An- und Abfahrtverkehr der Nutzenden steht den Schutzansprüchen entgegen und kann zu baurechtlichen Spannungen führen.

5.3 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:

Grundflächenzahl (GRZ)

Gemeinbedarfsfläche

Für die Gemeinbedarfsflächen wird die maximal zulässige GRZ per Planeinschub mit 0,7 festgesetzt.

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

Begründung:

Mit der festgesetzten GRZ von 0,7 kann der innerhalb der Baugrenzen geplante Gebäudekörper realisiert werden. Da §§ 12 und 14 BauNVO nur in Baugebieten Anwendung findet, ist die zusätzliche Berücksichtigung aller erforderlicher betriebsnotwendiger Flächen, Nebenanlagen, Stellplätze, etc. ebenfalls über die Grundflächenzahl abzudecken. Insoweit wird eine GRZ 0,7 erforderlich, zusätzliche Überschreitungen sind aber nicht zulässig (vgl. dazu auch textliche Festsetzung Nr. 7).

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Für das Gewerbegebiet wird die maximal zulässige GRZ per Planeinschrieb mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ ist nicht zulässig.

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

Begründung:

Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 kann der innerhalb der baukörperbezogenen Baugrenzen geplante Gebäudekörper sowie die geplanten Nebenanlagen realisiert werden. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche wird eine GFZ 0,4 festgesetzt. Diese dient der Sicherung des städtebaulichen Konzepts und kann gleichzeitig

Gewerbegebiete GE1 und GE2

Für das Gewerbegebiet wird die maximal zulässige GFZ per Planeinschrieb differenziert geregelt. Im GE1 wird die GFZ 1,6 festgesetzt, im GE2 eine GFZ 0,4.

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

Begründung:

Die festgesetzte GFZ 1,6 im GE1 orientiert sich an den Festsetzungen der gewerblichen Bauflächen gegenüber der Wandlitzer Chaussee und ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung des Baugebietes in Verbindung mit den möglichen Nutzungen. Die GFZ 0,4 innerhalb des GE2 ist ausreichend, um die geringe bauliche Inanspruchnahme der Baukörper der geplanten Wasserstofftankstelle zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

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 an 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) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Wandabschlusses. Die maximalen Gebäudehöhen entsprechen somit rund 10,0 m maximaler Gebäudehöhe.

Ausnahme festgesetzter Höhen

Textliche Festsetzung Nr. 6

Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Aufbauten, wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen, bis 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Begründung:

Im Geltungsbereich sind bauliche Anlagen von bis zu 2,0 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.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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.

(§ 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.

5.5 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.

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 und ermöglicht die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche für den Betriebsverkehr.

Die Dimensionierung des Wendehammers ist erforderlich, um die Anbindung der künftigen Betriebsflächen innerhalb des GE 2 für die Wasserstofftankstelle sicherzustellen. Die Maße berücksichtigen die erforderlichen Schleppkurven von Sattelzügen.

Die Anbindung an die Gemeinbedarfsfläche, bzw. dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (s. textliche Festsetzung Nr. 8) ist ferner erforderlich, da der normale Betriebs-, Zugangs- und Lieferverkehr der Rettungswache ebenfalls über den bestehenden Knotenpunkt erfolgen soll. Eine künftige Anbindung der Gemeinbedarfsfläche an die Wandlitzer Chaussee, bzw. Oranienburger Straße ist als eine Alarm-Ausfahrt für die Rettungsfahrzeuge geplant. Die Genehmigung für diese Zufahrt wurde seitens des Landesbetrieb Straßenwesen mit Schreiben vom 25.03.2024 (Gesch.-Z-221.08 Az: 048-24) unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass diese Zufahrt nur als Alarmausfahrt für Einsatzfahrzeuge genutzt wird.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Uferschutzstreifen

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Graben, der als Gewässer II. Ordnung gilt. Gemäß § 87 BbgWG sind Uferbereiche innerhalb eines Abstands von 5,0 m zu schützen. Insofern wird zeichnerisch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Durch das Vorhaben werden die Waldflächen im Geltungsbereich umgewandelt werden müssen. Eine Inanspruchnahme der bestehenden Waldflächen im gesamten Geltungsbereich ist jedoch nicht erforderlich, sodass die Vegetation trotz der Festsetzung, bzw. Umwandlung in eine andere Nutzungsart insbesondere im nördlichen Teil des Geltungsbereichs erhalten bleiben kann. Es erfolgt daher eine zeichnerische Festsetzung einer Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Inwieweit weitere grünordnerische Festsetzungen, bspw. zu Bepflanzung, Dach- oder Vertikalbegrünung erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf sowie mit einem Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt vorrangig über den bestehenden Knotenpunkt. Eine geplante Ausfahrt an der Wandlitzer Chaussee, bzw. Oranienburger Straße ist nur Einsatzfahrzeuge während eines Alarmfalles geplant.

Insofern ist ein Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer, bzw. Nutzer der Rettungsstelle sowie ein Leitungsrecht für die zuständigen Unternehmensträger erforderlich, um die allgemeine Erschließung zu sichern.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 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 betragen darf.

Textliche Festsetzung Nr. 10

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

(§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Begründung:

Der Bereich der Wandlitzer Chaussee als Ortseingang sowie die Lage 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 Naturparke 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 m ²	in %
Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“	10.897	52%
davon Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.531	
Gewerbegebiet	8.204	39%
davon Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.187	
Straßenverkehrsfläche	1.804	9%
Gesamt	20.905	100

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Rettungswache und einer Wasserstofftankstelle, 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.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung durch Einsatzfahrten von Rettungsdiensten kann aufgrund der geringen Vorhersehbarkeit von Notfällen oder Gefahrenereignissen nicht zuverlässig oder belastbar prognostiziert werden.

Ein reibungsloser Verkehrsfluss und eine uneingeschränkte Durchführung von Einsatzfahrten wird mit der Erschließung des Plangebiets von der Wandlitzer Chaussee über getrennte Zufahrten für Einsatzfahrzeuge und sonstige Betriebsfahrzeuge sowie Nutzer der Wasserstoff- und Elektroladetankstelle sichergestellt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung wird derzeit erarbeitet, um die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz detailliert zu ermitteln.

6.3 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.

6.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Artenschutz

Durch die Planung könnten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Im Zuge des Verfahrens wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, der die Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG hinsichtlich folgender Arten prüft:

- Brutvögel
- Fledermäuse
- Waldameisen
- holzbewohnende Käfer

Wald

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans wird eine Waldumwandlung der bestehenden Waldflächen innerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Für die Waldumwandlung von 1 bis 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. Diese wird im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführt.

Für die umzuwandelnden Waldflächen sind auf Ebene der nachfolgenden Genehmigungsverfahren Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Eine waldrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans erfolgt nicht.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

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 Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ soll die Errichtung eines neuen Hauptstandortes für den Rettungsdienst Landkreis Barnim GmbH sowie eine Wasserstofftankstelle und Elektroladesäulen planungsrechtlich gesichert werden. 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.

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 werden 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 erfolgt parallel. Die eingehenden Hinweise und Anregungen der Behörden werden 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 einer Wasserstofftankstelle.

Zu diesem Zweck wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Rettungswache und einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Weiterhin werden zwei Gewerbegebietsflächen mit der Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt, die den Betrieb einer Wasserstofftankstelle und ggf. weiterer Gewerbebetriebe 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 Erhaltungsbindung werden am Rande der Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen 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.

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 und der Wasserstofftankstelle 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 werden Eingriffe in Waldbestände mit allgemeiner naturschutz- und forstfachlicher Bedeutung gewählt, während etwaige Eingriffe in umweltfachlich höher zu klassifizierende Bestände 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 forstrechtlichen 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 sensibler 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.

Mittels der geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sowie der Erhaltung eines Teils der Waldbestände wird das Erfordernis, nicht überbaubare Flächen zu begrünen umgesetzt.

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 Eingriffsermittlung erfolgt auf der Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg.

Hinweise und Maßnahmen, die dem Klimaschutz sowie 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. Der Umweltbericht wird der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Er wird im Verlauf des Verfahrens fortgeschrieben.

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),
- 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 auf der Grundlage der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg.

§ 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 erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Jahr 2024 Kartierungen zum Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, Ameisen und holzbewohnenden Käfern. Auf Grundlage der Erhebungen wird 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 Sicherung eines Teils der bewaldeten Vegetationsbestände südlich des Rebpfuhlgrabens und die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen wird dazu beigetragen, dass der Gebietscharakter des Naturparks im Übergang zum bebauten Bereich soweit wie möglich gewahrt wird. 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 Nadelwalds ist die beabsichtigte Nutzung des Standorts für den geplanten Zweck vertretbar.

Entlang der Wandlitzer Chaussee befindet sich ein (teils lückiger) Alleebaumbestand. Die Allee ist gemäß den Bestimmungen des Alleenschutzes nach § 17 Abs.1 BbgNatSchgAG geschützt und darf nicht beseitigt oder beeinträchtigt werden.

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Bärnimer 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 geprüft wird, ob im Einzelfall Bäume zum Erhalt festgesetzt und bei der Festlegung von Baugrenzen vorhandene Einzelbäume berücksichtigt werden können. Für nicht vermeidbare Baumverluste werden Ersatzpflanzungen gemäß BarBaumSchV festgelegt. Kenntnisse, dass es sich beim Baumbestand im Plangebiet um Pflanzungen handelt, die mittels Ausgleichszahlungen gepflanzt wurden, liegen nicht vor.

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

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

Die waldrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt, indem im Rahmen der Planaufstellung die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen festgelegt werden. Zu diesem Zweck sollen geeignete Kompensationsflächen im Stadtgebiet von Bernau bereitgestellt werden.

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 Bebauungsplan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ trägt diesen Belangen durch sparsame Flächeninanspruchnahme Rechnung; besonders schutzwürdige Böden befinden sich nicht im Plangebiet und werden nicht beansprucht. Zudem wird durch die dauerhafte Begrünung der nicht überbaubaren Flächen die Erhaltung und Entwicklung von Bodenfunktionen gefördert.

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.

Für die Beurteilung der durch den Betrieb der Rettungswache und der Wasserstofftankstelle verursachten Schallimmissionen werden im weiteren Verfahren verkehrstechnische und schalltechnische Untersuchungen erstellt.

Weiterführend sollen ein sicherheitstechnisches Gutachten, ein Explosionsgutachten und ein Brandschutzgutachten erarbeitet werden. Die zur Luftreinhaltung und zur Sicherheit von Mensch, Natur und Sachgütern erforderlichen Schutzmaßnahmen werden umgesetzt.

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 Wasserstofftankstelle“ 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 Rebpfuhl zufließt. Beide Oberflächengewässer bleiben unverändert erhalten und werden nicht beeinträchtigt.

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

Zur Wahrung des Grundwasserschutzes und der Gewässerreinhaltung wird eine Entwässerungsgutachten erstellt. 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 Fundanzeigepflicht in den Bebauungsplan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle 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 „Rettungswache und Wasserstofftankstelle“ 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 Wasserstofftankstelle“ herangezogen.

Die Entwicklungszielkarte des Landschaftsrahmenplanes stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Teil einer größeren Waldflächen 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 Trunkwasserschutzbereichen. 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 der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin (Dezember 2014)

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

Die Untersuchungen zur Luftreinhaltung führten zu folgendem Ergebnis.

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

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

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

Die strategische Lärmkarte der vierten Stufe stellt für das nahe Umfeld der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße auf Höhe des Plangebietes Werte von > 60-65 db(A) für den Gesamttag (DEN) und > 50-55 db(A) für die Nacht dar. Für die Lärmaktionsplanung sind vor allem die Straßenabschnitte interessant, an denen die Lärmpegel an der Fassade der anliegenden Wohngebäude die genannten Prüfwerte überschreiten (Straßenabschnitte mit potenziell hohen bis sehr hohen Lärmbetroffenheiten). Die Maßnahmenplanung wird sich laut der Fachplanung auf diese Straßenabschnitte konzentrieren. Der Straßenabschnitt auf Höhe des Plangebiets zählt nicht zu vorrangigen Lärmbetroffenheiten 1. und 2. Priorität.

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 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.

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	Flächengröße
Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Rettungswache“	10.897 m ²
Gewerbegebiet	8.204 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.804 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 0,7 bzw. 0,8 weitgehend überbaut bzw. versiegelt werden. Die nicht überbaubaren Flächen mit 30% bzw. 20% Flächenanteil werden wiederbegrünt oder bleiben entlang der Ränder teilweise als waldartiger Gehölzbestand erhalten, 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 Wasserstofftankstelle“ 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 m ²	Versiegelungsgrad in %	Bestandsversiegelung in m ²
Unversiegelte Flächen	18.712	0	0
Versiegelte Flächen	661	100	661
Teilversiegelte Flächen	1.532	80	1.226
Summen	20.905		1.887

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 Wasserstofftankstelle 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 2 stellt die Versiegelungsanteile der jeweiligen Nutzungsarten dar.

	Flächengröße in m ²	Versiegelungs- grad in %	Versiegelung in m ²
Geltungsbereichsgröße des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“	20.905		
Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“	10.897		
Überbaubare Fläche mit GRZ 0,70	7.628	100%	7.628
Nicht überbaubare Fläche	3.269	0%	
Gewerbefläche GE 1 und GE 2	8.204		
Überbaubare Fläche mit GRZ 0,80	6.563	100%	6.563
Nicht überbaubare Fläche	1.641	0%	
Straßenverkehrsfläche	1.804		
Überbaubare Fläche mit 90% Flächenanteil	1.624	100%	1.624
Nicht überbaubare Fläche mit 10% Flächenanteil	180	0%	
Zwischensumme	20.905		15.815
abzüglich Bestandsversiegelung der Tabelle 1			1.887
Neuversiegelung Planung			13.928

Tabelle 2: Neuversiegelung Planung

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Neuversiegelung beträgt nach Abzug der Bestandsversiegelung 13.928 m². Dies entspricht nach HVE einer kompensatorischen Entsiegelungsfläche von 13.928 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 wird die überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche „Rettungswache“ auf 70% und der Gewerbeflächen auf 80% begrenzt, wodurch 30 bzw. 20% des Bodens unversiegelt bleiben und begrünt werden.

Aufgrund fehlender Entsiegelungsmöglichkeiten im Plangebiet können im Plangebiet keine Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen und positiv auf den Ausgleich angerechnet werden. Daher werden als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden in Übereinstimmung mit den Kompensationsmöglichkeiten nach der HVE innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Baum- und Gehölzpflanzungen festgesetzt, die durch ihre bodenverbessernde bzw. -aufwertende Wirkung dazu beitragen, Eingriffe in das Schutzgut Boden zu kompensieren.

Zum weiterführenden Ausgleich der Bodenversiegelungen wird im weiteren Planverfahren geprüft, ob die Stadt Bernau versiegelte Flächen zur Entsiegelung oder andere geeignete Maßnahmenflächen zur Verfügung stellen kann.

4.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Oberflächengewässer. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft außerhalb ein Graben in 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 und entwässert in den außerhalb des Plangebiets liegenden Rebpfuhl. Am Scheidepunkt im Bereich der Fußwegequerung 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 – 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 13.928 m² wird eine erhebliche Reduzierung der natürlichen, versickerungsfähigen Flächen im Plangebiet verursacht.

Zur Wahrung des Grundwasserschutzes und der Gewässer Reinhaltung wird im Rahmen der weiteren Planungsschritte ein Entwässerungs- und Regenwasserversickerungsgutachten erstellt. Die Untergrundverhältnisse und Versickerungseignung werden im Rahmen eines Baugrundgutachtens erkundet.

Soweit möglich und zulässig soll das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser an Ort und Stelle auf den Baugrundstücken versickert werden.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf Grundlage des noch zu erstellenden Entwässerungs- und Regenwasserversickerungskonzepts werden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers ergriffen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll soweit es aufgrund der geplanten Nutzung zulässig und aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist über die belebte Bodenschicht auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht 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 werden weitere Anforderungen zum Gewässerschutz formuliert:

- Sollte eine Versickerung der Niederschlagsmengen nicht möglich sein, ist eine Ableitung über den Rebpfuhlgraben 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.

Zur weiteren Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts wird im Gemeinbedarfsgebiet „Rettungswache“ festgesetzt, dass Pkw-Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen sind unzulässig.

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 (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.

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.

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 Wasserstofftankstelle 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 70 bzw. 80% der Baugrundstücke kommt es insbesondere im Sommer zu stärkeren Erwärmungen von Gebäuden und versiegelter Freiflächen. Dies führt dazu, dass sich die örtlichen bioklimatischen Belastungen für den Menschen erhöhen. Dem wird gegengesteuert, indem innerhalb des Plangebiets ein Teil des Wald- und Baumbestandes gesichert wird und zusätzliche kleinklimatisch günstig wirkende Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken angepflanzt werden. Weiterhin trägt der großflächige Waldbaumbestand nördlich des Plangebiets dazu bei, dass die großräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion und die Durchlüftung des Stadtgebiets erhalten bleibt. Leitbahnen für den Luftaustausch werden durch die Errichtung der Gebäude nicht verstellt oder beeinträchtigt.

Die verkehrsbedingten Emissionen werden durch den Betrieb und den Verkehr der Rettungswache und der Wasserstofftankstelle zunehmen. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und den Gesundheitsschutz wird im weiteren Verfahren nach Vorliegen der Verkehrsprognose ergänzt.

Durch die Verwendung eines Heizsystems nach dem neuesten Stand der Technik werden Emissionen soweit wie möglich vermieden. Durch die Verwendung wärmedämmender Baumaterialien wird die Energieeffizienz des Gebäudes sichergestellt.

Weiterhin können Dachbegrünungen durch ihre wärmedämmende Wirkung im Winter zur Energieeinsparung beitragen, was empfohlen wird.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

- die Vermeidung eines Eingriffs in den ausgleichswirksamen Waldbestand im nördlichen Plangebiet (Erhalt und Sicherung des Waldbestandes innerhalb der Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen)
- der Erhalt des geschützten Alleebaumbestandes an der Oranienburger Straße
- der Erhalt eines Teils des historischen Baumbestandes östlich 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.

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

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
	Fließgewässer	
01131	Naturnaher, unbeschatteter Graben	außerhalb
0113412	Vollständig verbauter Graben, beschattet, trocken gefallen	außerhalb
	Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren	
03200	ruderales Gras- und Staudenfluren / hier: zumeist gemähte Grasfluren der Straßenseitenstreifen	124
032491	Sonstige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbedeckung (Gehölzbedeckung < 10%) / hier: heterogene Bestände mit Goldrute, Brennessel und Obergräsern	130
	Gras- und Staudenfluren sowie Biotope der Grün- und Freiflächen	
05160	Zierrasen / Scherrasen	310
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche (hier: Terrasse Lindenhof mit Baumbestand und gärtnerischen Anpflanzungen)	25
	Wälder und Forste	
08688	Nadelholzforste mit Laubholzarten, Hauptbaumart: Kiefer, Mischbaumart: sonstige Laubholzarten mit überwiegend Spitz-Ahorn und Gewöhnlicher Robinie sowie eingestreut Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn	17.992
	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen	
12612	Straße mit Asphaltdecke	496
12642	Parkplatz, teilversiegelt (Schotter, verdichtet)	1.510
12652	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	22
12651	Unbefestigter Weg (Trampelpfad)	131
12654	Versiegelter Weg (hier: Verbundsteinpflaster, Plattenbelag)	165
	Gesamtsumme Fläche im Geltungsbereich in m²	20.905
	Gesamtsumme Fläche im Geltungsbereich in ha	2,09

Tabelle 3: Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in angrenzenden Bereichen / Flächenangaben für Geltungsbereich

Das Plangebiet ist weit überwiegend mit einem alten und lockeren Kiefernforstbestand bewaldet in dessen 2.Baumschicht flächendeckend Laubbäume mit vor allem Ahorn und Robinie vorkommen. 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 Geltungsbereich befindet sich der Rebpfuhlgraben. in einem tief eingeschnittenen V-Profil. Der nordwestliche Abschnitt verläuft in Betonschalen und war in den Frühjahr 2023 und 2024 trocken gefallen. Der südöstliche Abschnitt ist unbefestigt und wasserführend, er entwässert in den außerhalb des Plangebiets liegenden Rebpfuhl. 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	Stamm - umfang g [cm]	Kronendurch- messer [m]	Geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnun- g
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	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	137	11	§
9	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	108	10	§
10	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	124	8	§
11	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	169	16	§
12	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	314	18	§
13	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	170	8	§
14	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	150	8	§
15	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	7	§
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	§
22	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	158	11	§
23	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	156	12	§
24	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	120	8	§
25	Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	140	8	§

Lfd. Nr.	Name Baumart	Wissenschaftlicher Artname	Stamm - umfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Geschützt nach Barnimer Baumschutzverordnung
26	Eiche	<i>Quercus spec.</i>	240	16	§
27	Gewöh. 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 4: Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem nahen Umfeld

Alle erfassten Bäume sind nach der Barnimer Baumschutzsatzung geschützt. Hierzu wird insbesondere der gärtnerisch angepflanzte Kastanien- und Lindenbaumbestand im Parkplatzbereich gezählt. Einige dieser Bäume befinden sich bereits im Waldrandbereich (Nr. 17 bis 25), sie werden gleichwohl als geschützte Bäume klassifiziert, da sie Bestandteil der ursprünglichen Baumgruppenanpflanzung im Umfeld der Gaststätte Lindenhof sind.

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 Wasserstofftankstelle wird ein Großteil der bislang bewaldeten Flächen bebaut oder versiegelt, womit ein dauerhafter Verlust von überwiegend Nadelmischwald verursacht wird. Zudem gehen kleinflächig ruderale Staudenfluren, gärtnerisch gestaltete Freiflächen und Zierrasen verloren. Die Biotopverluste umfassen insgesamt 18.457 m².

In nachfolgender Tabelle werden der Verlust der Biotoptypen nach derzeitigem Stand im Einzelnen aufgeführt.

Biotoptyp-code	Biotoptyp	Fläche in m ²	Verlust in m ²
032491	Sonstige ruderale Staudenfluren	130	130
05160	Zierrasen / Scherrasen	310	310
10270	Gärtnerisch gestaltete Freifläche	25	25
08688	Nadelholzforste mit Laubholzarten, Hauptbaumart: Kiefer, Mischbaumart: sonstige Laubholzarten mit überwiegend Spitz-Ahorn und Gewöhnlicher Robinie sowie eingestreut Eiche, Winter-Linde, Berg-Ahorn	17.992	17.992
	Gesamtsummen	18.457	18.457

Tabelle 5: Biotoptypenverluste im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Im Rahmen des weiteren Verfahrens erfolgt für die Waldbestände eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart gemäß den Regelungen des Landeswaldgesetzes Brandenburg. Dabei wird auch geprüft, ob und in welchem Umfang ein Teil der vorhandenen Waldbestände erhalten werden kann und welche Waldkompensation erforderlich wird (vgl. nachfolgendes Kapitel zu den walddrechtlichen Belangen).

Die nicht überbaubaren Flächen der geplanten Gemeinbedarfs- und Gewerbeflächen werden entsprechend ihrer festgesetzten Flächenanteile zu 30 bzw. 20% begrünt. Die Begrünungen umfassen Bäume, Sträucher, Gras- und Staudenfluren sowie Rasenflächen, die einen Beitrag zur naturschutzfachlichen Kompensation leisten.

Eine tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird im Verfahren erstellt und befindet sich dann im zusammenfassenden Kapitel zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Bäume

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

Es wird weiterhin empfohlen, den nach Baumschutzverordnung Barnim geschützten Baumbestand im Bereich des Parkplatzes und der Gaststätte Lindenhof soweit wie möglich zu erhalten.

Sollte dies nicht möglich sein, so 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.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur **Vermeidung und Verringerung** des mit der Planung verbundenen Verlusts des geschützten Baumbestandes soll der Altbaumbestand im Bereich des Parkplatzes und der Gaststätte Lindenhof soweit wie möglich erhalten werden.

Zur **Vermeidung** von Waldvegetationsverlusten soll ab Böschungsoberkante Rebpfuhlgraben einen mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Waldaufwuchs und ruderalen Grasfluren erhalten und mittels Erhaltungsbindung gesichert werden. Weiterführend wird empfohlen, Teilflächen des Waldbestandes, die sich außerhalb der geplanten Baufelder befinden, soweit wie möglich zu erhalten.

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

Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs:

- Begrünung der nicht überbaubaren Flächen mit einem Mindestanteil an Laubbäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von einem Baum je vier KFZ-Stellplätzen
- Pflanzlisten für Bäume und Sträucher

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

- Zum Ausgleich von ca. 1,8 ha Waldumwandlung sollen gemäß einer ersten Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei Eberswalde) und der Stadtförsterei Bernau (Herr Böttcher) Kompensationsmaßnahmen im Stadtwald Bernau sowie ggf. darüber hinaus durchgeführt werden (vgl. Kapitel zu waldrechtlichen Belangen)

Mit Durchführung der genannten Maßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut Biotope (einschließlich Wald) und Bäume innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden.

Die Waldkompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ soll über eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt Bernau und den Vorhabenträgern gesichert werden.

4.6 Schutzgut Arten und Biotope: Fauna

Im Rahmen der fachlichen Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim wurde die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, holzbewohnenden Käfern und Ameisennestern festgelegt. Die Erfassungen erfolgen im Jahr 2024 durch mehrfache Begehungen. Die Erfassungsergebnisse werden ab Herbst 2024 vorliegen und werden im weiteren Verfahren ergänzt.

4.7 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 Kiefernwaldbeständen mit Laubbäumen 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 mit Wasserstofftankstelle errichtet wird. 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 eingegrünt und in die umgebende Landschaft und den Naturpark „Barnim“ eingebunden. Hierzu trägt auch die Erhaltung des Alleebaumbestandes an der Oranienburger Straße und der empfohlene Erhalt eines Teils des älteren Baumbestandes im Bereich des Parkplatzes an der Gaststätte Lindenhof 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 Naturparks 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 im siedlungsgeprägten Raum werden Eingriffe in den stärker landschaftlich geprägten und unbesiedelten Raum vermieden. Zudem wird durch die Erschließung über die vorhandene Wandlitzer Chaussee / Oranienburger Straße zusätzlicher landschaftsverbrauchender Straßenbau verringert.

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

Weiterhin werden zur Vermeidung und zum Ausgleich von Landschaftsbildbeeinträchtigungen auf den nicht überbaubaren Flächen Begrünungsmaßnahmen in Form von Baum- und Strauchpflanzungen sowie sonstige Begrünungen vorgesehen. Teile der Waldflächen sollen auch bei einer Waldumwandlung als prägender Gehölzbestand erhalten bleiben. Der wertvolle Alleebaumbestand an der Oranienburger Straße bleibt ebenfalls unverändert erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

4.8 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 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.

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 luthygienischen 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

Von den vorhandenen Waldflächen gehen keine Geräuschemissionen aus.

Die strategische Lärmkarte des Lärmaktionsplans der zweiten Stufe für die Stadt Bernau bei Berlin stellt für das nahe Umfeld der Wandlitzer Chaussee/Oranienburger Straße auf Höhe des Plangebietes Werte von > 60-65 db(A) für den Gesamttag (DEN) und > 50-55 db(A) für die Nacht dar. Für die Lärmaktionsplanung sind vor allem die Straßenabschnitte interessant, an denen die Lärmpegel an der Fassade der anliegenden Wohngebäude die genannten Prüfwerte überschreiten (Straßenabschnitte mit potenziell hohen bis sehr hohen Lärmbetroffenheiten). Die Maßnahmenplanung wird sich laut der Fachplanung auf diese Straßenabschnitte konzentrieren. Der Straßenabschnitt auf Höhe des Plangebiets zählt nicht zu vorrangigen Lärmbetroffenheiten 1. und 2. Priorität.

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 Spazierengehen, 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 Wasserstofftankstelle 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 Rebpfuhlgraben und die östlich (außerhalb) des Plangebiets verlaufende informelle Fußwegeverbindung erhalten bleiben.

Bioklima

Mit Umsetzung der Planung werden klimatisch ausgleichende Waldbestände verloren gehen und durch die Bebauung und Versiegelung wird stärker mit sommerlichen Aufheizungseffekten zu rechnen sein. Dies wird im Geltungsbereich zeitweilig zu einer Zunahme der bioklimatischen Belastungen für den Menschen führen. Zur Minderung und Kompensation dieser Auswirkungen werden im Plangebiet Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen die abkühlende Verdunstungsleistung der Vegetation zu verbessern und Temperaturspitzen im Sommer zu verringern. Zu diesem Zweck werden Bäume und Sträucher angepflanzt.

Die verkehrsbedingten Immissionen durch Abgase werden aufgrund der zu erwartenden Zunahme des Verkehrsaufkommens 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

Die Planung von Rettungswache und Wasserstofftankstelle ist mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft verbunden. Insbesondere durch den gelegentlichen Einsatz des Martinshorns (Sirene) beim Ausrücken nach Alarmierung können relevante Geräuschemissionen hervorgerufen werden, die je nach Erwartung zum Schutzanspruch, störend wirken können. Mit Vorliegen der Schallimmissionsprognose und der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde werden die Ausführungen zum Lärm und Lärmschutz ergänzt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Bioklima

Innerhalb des Plangebiets wird durch die Verpflichtung zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und der Begrenzung der Gebäudehöhen dazu beigetragen, dass bioklimatische Belastungen für die Menschen, bedingt durch sommerliche Aufheizungseffekte durch Bauflächen und –massen, soweit wie möglich vermieden werden. Durch grünordnerische

Festsetzungen wie der Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Begrünungen wird dafür gesorgt, dass durch Schattenwurf, Verdunstung und Reinigungswirkung der Vegetation nachteilige bioklimatische Auswirkungen verringert bzw. 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

Mit Vorlage der Schallimmissionsprognose und der Stellungnahme der zuständigen Fachbehörde werden die Ausführungen zum Lärm und Lärmschutz ergänzt.

4.9 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

Bodendenkmale

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt und um Hinweise gebeten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

4.10 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 weiteren Bauvorhaben, die zu Kumulationswirkungen mit der Errichtung der Rettungswache und der Wasserstofftankstelle führen könnten, bekannt.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle 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.

Eine verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ wird im weiteren Verfahren erarbeitet, um die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz detailliert zu ermitteln. Im Zusammenhang mit den vorgenannten Bebauungsplänen werden die Veränderungen und etwaige Kumulationswirkungen im Verkehrsnetz und hinsichtlich der Schallimmissionen erfasst und bewertet.

4.11 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.

4.12 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 gegengesteuert.

4.13 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und eingesetzten Stoffe

Die Realisierung einer Wasserstofftankstelle ist durch die Kreiswerke Barnim GmbH geplant. Das Vorhaben dient damit auch der Umsetzung der Wasserstoffstrategie Brandenburgs sowie der Nullemissionsstrategie des Landkreises Barnim. Der Wasserstoff wird künftig sowohl durch die Kreiswerke selbst, durch Errichtung von eigenen Elektrolyseuren an erneuerbare Energieanlage sichergestellt als auch durch die Anlieferung von Partnern. Ziel ist es, ein Netz an Wasserstofferzeugungsanlagen in den Landkreisen Uckermark und Barnim so zu etablieren, dass die Versorgung mit Wasserstoff sehr ortsnahe erfolgen kann.

Die Umweltschutzvorschriften zu eingesetzten Techniken und Stoffen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die Wasserstofftankstelle beachtet und bei Errichtung und Betrieb der Wasserstofftankstelle umgesetzt.

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

5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der fachlichen Vorabstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises Barnim wurde die Erfassung von Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien, holzbewohnenden Käfern und Ameisennestern festgelegt. Die Erfassungen erfolgen im Jahr 2024 durch mehrfache Begehungen. Die Erfassungsergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Alle im Plangebiet vorkommenden besonders geschützten Arten werden mit Vorliegen der Erfassungsergebnisse im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft.

6 Waldrechtliche Belange

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ ist derzeit bewaldet. Die Waldfläche hat eine Größe von rund 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 Kirschlorbeer und Spätblühende Traubenkirsche vor.

Nach § 8 (1) des Landeswaldgesetzes Brandenburg (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Gemäß § 8 (2) LWaldG steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten waldrechtlichen Genehmigung gleich, wenn im rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und sofern darin die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden.

Entsprechend dieser Vorschriften soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rettungswache und Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ die bewaldete Fläche von rund 1,80 ha in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Der Bebauungsplanvorentwurf sieht für den Bereich der Waldumwandlungsflächen Gewerbe-, Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen vor. Von daher wird die Nutzungsänderung im Hinblick auf die Aufnahme der zukünftigen baulichen Nutzung begründet.

Laut Protokoll vom Scoping-Termin am 15.06.2022 ist gemäß Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg (Oberförsterei Eberswalde) eine Prüfung von Alternativstandorten vorzulegen. Die Funktion des Waldes ist im Wesentlichen Erholungs- und Klimaschutzwald. Für die umzuwandelnden Waldflächen sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Weiterhin sind gemäß Scoping-Termin als Ausgleich für die 1,80 ha Waldverluste Kompensationsmaßnahmen mit einem Faktor von 1 : 2,75 vorzunehmen. Zu diesem Zweck sollen i.d.R. Waldersatzanpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchgeführt werden (= 1,80 ha). Für die vollständige Erfüllung der Kompensation sind im Verhältnis von 1:1,75 (= 3,15 ha) weitere sog. waldverbessernde Maßnahmen durchzuführen. Nach Mitteilung des Leiters der Stadtförsterei Bernau (Herr Böttcher) können die waldverbessernden Maßnahmen im Stadtwald Bernau durchgeführt werden. Als waldverbessernde Maßnahmen können u.a. die Unterpflanzung mit Laubgehölzen in bestehenden Waldbeständen und die Waldrandgestaltung anerkannt werden. Jedoch stehen Flächen für Waldersatzanpflanzungen im Verhältnis 1:1 (= 1,8 ha) im Stadtgebiet derzeit nicht zur Verfügung. Daher ist im Weiteren zu prüfen, ob und in welchem Umfang andere Flächen außerhalb des Stadtgebietes für Waldersatzanpflanzungen genutzt werden können. Genauere Angaben zu Lage, Umfang und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren geklärt und ergänzt.

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 Baugesetzbuchs durchgeführt wird.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Rettungswache und Wasserstofftankstelle 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.

7 Eingriffs-Ausgleichsregelung

Die Eingriffsbeurteilung wird nach den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) im Land Brandenburg nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Behörden ergänzt.

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 nach den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) im Land Brandenburg (MLUL 2009). Gemäß HVE hat sich in Brandenburg die verbal-argumentative Vorgehensweise als Bewertungsverfahren etabliert, die auch die Besonderheiten des Einzelfalls und die nur qualitativ fassbaren wertgebenden Aspekte im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes berücksichtigt.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 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 Wasserstofftankstelle im Vorfeld eine Standortabwägung bzw. Alternativenprüfung. Im Rahmen dieser Prüfung wurde der Standort Oranienburger Straße / Wandlitzer Chaussee ausgewählt.

8.2 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 Wasserstofftankstelle Wandlitzer Chaussee“ bewaldet ist, werden die Vorschriften des Landeswaldgesetzes Brandenburg angewendet.

Es sind bislang keine Schwierigkeiten bei der Durchführung der Umweltprüfung aufgetreten.

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

Die Maßnahmen zum Umweltmonitoring werden im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Eine allgemein verständliche Zusammenfassung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C Anhang

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung der Hauptgebäude einer Rettungswache sowie mit der Nutzung im Zusammenhang stehende erforderliche Außenflächen, Stellplätze und Nebengebäude.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Gewerbegebiet GE1 und GE2 sind Logistikbetriebe, Speditionen und Lagerhäuser nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO und § 8 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 3

Im Gewerbegebiet 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 5

Im Gewerbegebiet 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).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung Nr. 6

Innerhalb des Geltungsbereichs sind technische Aufbauten, wie bspw. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugstechnik und Solaranlagen, bis 2,0 m oberhalb der festgesetzten Oberkante zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

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.

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

Sonstige Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 8

Die Fläche A ist mit einem Geh-, Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf sowie mit einem Leitungsrecht der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzung Nr. 9

Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 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 betragen darf.

(§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Textliche Festsetzung Nr. 10

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

(§ 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO)

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
2. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist die jeweils rechtsgültige Stellplatzsatzung der Stadt Bernau anzuwenden.