

Anlage 1 zur Vorlage 8-153

## Vorentwurf der Begründung

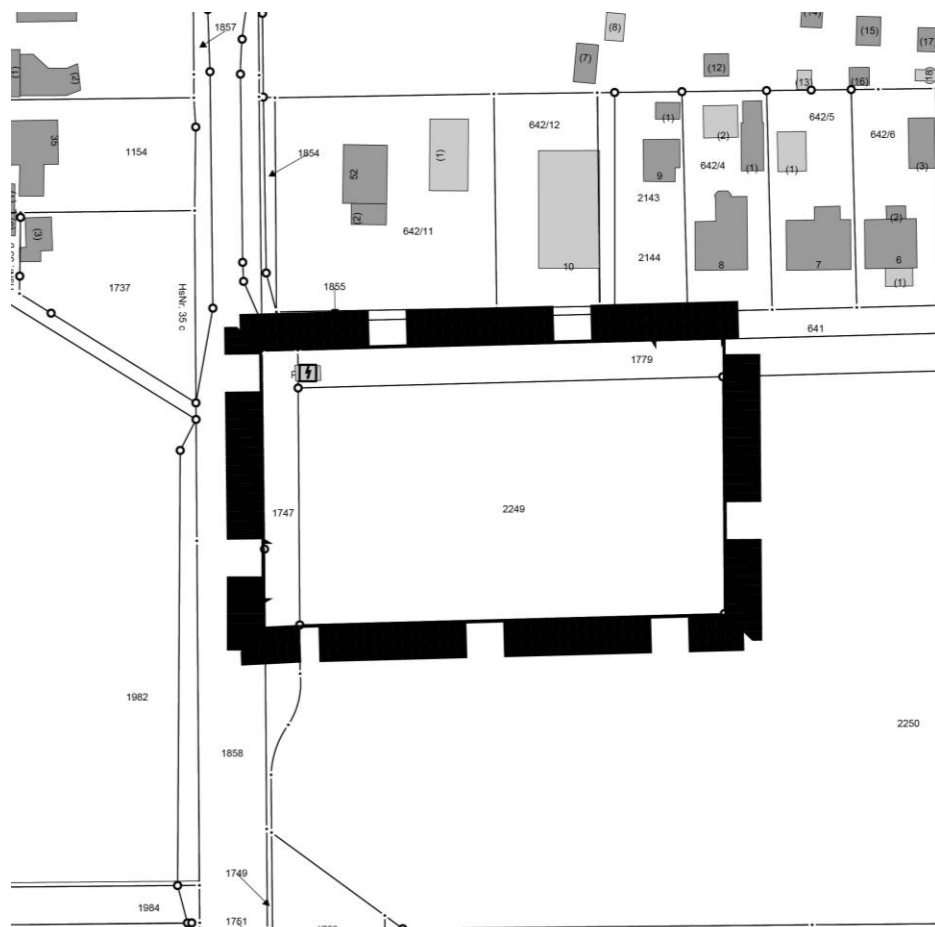


Abbildung 1: Geltungsbereich Feuerwache Ladeburg

## **Ansprechpartner und Gutachter**

### **Stadt Bernau**

Stadtverwaltung Bernau  
Stadtplanungsamt  
Herr Filter  
Frau Hoberitz

Bürgermeisterstraße 25  
16321 Bernau bei Berlin  
[stadtplanung@bernau-bei-berlin.de](mailto:stadtplanung@bernau-bei-berlin.de)

### **Planer**

insar PartG  
Gesellschaft für Stadtplanung, Archi-  
tektur und Regionalberatung  
Felix Knopf  
Christoph Wessling

Jablonskistraße 12  
10405 Berlin  
Tel. 030 / 694 017 44  
[mail@insar.de](mailto:mail@insar.de)

und

UWEG Ingenieure & Analytik GmbH  
Ingenieurbüro Umwelt und chemi-  
sches Laboratorium  
Dr. Falko Hornschuch

Coppistraße 10  
16227 Eberswalde  
Tel. 03334 / 4295-27  
[service@uweg-online.de](mailto:service@uweg-online.de)

# Inhalt

1.	Einleitung.....	4
1.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
1.2.	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	5
1.3.	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....	5
2.	Ausgangssituation .....	5
2.1.	Stadträumliche Einbindung und Erschließung .....	5
2.2.	Denkmalschutz.....	6
2.3.	Natur, Landschaft und Umwelt .....	6
2.4.	Eigentumsverhältnisse .....	6
3.	Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation .....	7
3.1.	Gegenwärtiges Planungsrecht .....	7
3.2.	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.3.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
3.4.	Konzepte der Stadt Bernau .....	9
4.	Planungskonzept .....	9
4.1.	Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum .....	12
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen) .....	12
6.	Auswirkungen der Planung .....	13
6.1.	Immissionsschutz.....	13
6.2.	Artenschutz .....	14
6.3.	Schutzgut Boden.....	14
6.4.	Schutzgut Wasser .....	14
6.5.	Schutzgut Kulturgüter.....	14
7.	Verfahren.....	15
Anhang.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>	

# **1. Einleitung**

## **1.1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Ladeburg ist ein wachsender Ortsteil im Norden der Stadt Bernau bei Berlin. Mit wachsender Bevölkerungszahl wächst auch die Nachfrage nach Einrichtungen der Daseinsvorsorge, darunter auch des Feuerwehrwesens. Ladeburg verfügt über eine Feuerwache in der Ott-Schmidt-Straße aus dem Jahr 1995, die aufgrund der limitierten Größe an ihre Kapazitätsgrenze für den Löschzug Ladeburg stößt. Durch die steigende Mitgliederzahl wird der Kapazitätsbedarf auf 50 aktive Mitglieder und zusätzlich 20 Mitglieder der Jugendfeuerwehr geschätzt. Dies erfordert ein Raumprogramm mit Einsatzbereich, sowie Flächen für Verwaltung und Schulungen. Zusätzlich bringt die Vergrößerung einen höheren Bedarf an Einsatzfahrzeugen mit sich. Der derzeitige Standort weist nur zwei Stellplätze für Einsatzfahrzeuge auf. Eine Erweiterung auf dem derzeitigen Standort ist nach eingängiger Prüfung nicht möglich, da potenzielle Erweiterungsflächen mit naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen belegt und planungsrechtlich gesichert sind. Die Verlegung der Feuerwache an den neuen Standort bietet zudem den Vorteil, das Gebäude einer neuen öffentlichen und gemeinwohlorientierten Nutzung zuzuführen.

Für die Fläche an der Kreuzung Bernauer Straße/ An der Plantage im Ortsteil Ladeburg bestehen bereits seit der Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans im Jahr 2020 Überlegungen für eine öffentliche Nutzung. Während das Vorhaben eines Marktplatzes nicht realisiert werden konnte, bietet die Nutzung durch die Feuerwache eine machbare und bedarfsgerecht Nutzung für die Versorgung des Ortsteils Ladeburg. Anfang 2024 wurde die Fläche von der Stadt Bernau erworben. Die neue Grundstücksaufteilung erfolgte ebenfalls in 2024.

### **Planungsrechtliche Sicherung für die Feuerwache**

Mit dem Aufstellungsbeschluss der 7. Stadtverordnetenversammlung am 23.11.2023 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Standortes einer Feuerwache im Ortsteil Ladeburg geschaffen werden. Für die betreffende Fläche gilt zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Vom aktuellen städtebaulichen Zusammenhang ausgehend liegt die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Die geplante Nutzung einer Feuerwache wäre demnach planungsrechtlich unzulässig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer neuen Feuerwache zu schaffen und auf diese Weise die allgemeinen Anforderungen an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Ortsteil Ladeburg und der Umgebung sicherstellen zu können.

### **Geordnete städtebauliche Entwicklung**

Um den Anforderungen an Immissionsschutz, Umweltschutz und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen, steht die Anordnung und Ausrichtung des Gebäudes sowie die geordnete Erschließung im Fokus der Planung. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die Grundlagen einer gesicherten Erschließung und der Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter geschaffen. Der Bebauungsplan trifft auf Grundlage der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belangen entsprechende Festsetzungen.

## **1.2. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 0,567 ha. Der Geltungsbereich des Plangebietes gehört zur Gemarkung Ladeburg, Flur 004. Der Geltungsbereich umfasst neben dem Flurstück 2249 Teile der Flurstücke 1779 und 1747.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war das Flurstück 1778 noch nicht geteilt. Zudem sind im Aufstellungsbeschluss noch nicht die Teile der Flurstücke 1779 und 1747 genannt. Diese wurden zur Sicherstellung der Erschließung mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Straße An der Plantage, Flurstück 641 begrenzt. Im Osten und Süden wird der Geltungsbereich vom Flurstück 2250 begrenzt. Im Westen wird der Geltungsbereich von der Landesstraße Bernauer Straße, Flurstück 1858, begrenzt, die auf diesem Flurstück hier als Straßenbegleitender Fahrradweg ausgestaltet ist.

## **1.3. Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung**

Für die Planung der neuen Feuerwache für den Stadtteil Ladeburg kamen verschiedene Standorte in Betracht. Die Anzahl der untersuchten Standorte reduzierten sich aufgrund der erforderlichen Grundstücksgröße für die Feuerwache auf zwei Standorte.

### **Standort 1: Alte Lanker Straße**

Standort 1 ist ein Grundstück mit ungenutzten Bunkern. Von diesem Standort lässt sich eine Erreichbarkeit im Einsatzfall von 15 min in den gesamten Ortsteil nicht gewährleisten. Der Anfahrtsweg der Einsatzkräfte aus den Wohngebieten ist ausschließlich über Pkw gegeben, die Anfahrt zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem ÖPNV wird aufgrund der Distanz als unwahrscheinlich bewertet.

### **Standort 2: Bernauer Straße Ecke An der Plantage**

Der ausgewählte Standort 2 überwiegt in seinen Vorteilen aufgrund der räumlichen Nähe zum Ortsteil Ladeburg. Sowohl ein kurzer Anfahrtsweg für Einsatzkräfte, als auch die Distanz zu Einsatzorten im Einsatzfall erfordern einen Standort mit einem möglichst ähnlichen Einzugsbereich wie der der bestehenden Feuerwache Ladeburg in der Ott-Schmidt-Straße. Die Erreichbarkeit von 15 min ist gegeben. Zudem bietet die Lage die Möglichkeit, bei doppelten Brandeinsätzen Kapazitäten anderer Feuerwachen zu ergänzen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1. Stadträumliche Einbindung und Erschließung**

Die Fläche ist Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am südlichen Rand und damit, aus dem Ortskern kommend, am Eingang des Ortsteils Ladeburg. Sie befindet sich direkt an der Bernauer Straße, der Hauptstraße des Ortsteils Ladeburg. Neben der Bernauer Straße, auf dem Flurstück 1747 verläuft ein straßenbegleitender Fahrradweg. Im Bereich der zu beplanenden Fläche verschwenkt der Fahrradweg. In diesem Bereich zwischen Fahrbahn

und Radweg befindet sich eine Baumreihe. Radweg und Alleebäume müssen im Zuge des Einsatzes gekreuzt werden.

Die Straße „An der Plantage“ erschließt die nördlich und östlich der zu beplanenden Fläche liegenden Wohngebiete. Das Flurstück 1779 südlich der Straße „An der Plantage“ bildet den südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Ladeburg und ist durch Gehölzstrukturen geprägt. Dieser muss zur Erschließung über die Straße „An der Plantage“ an einer Stelle gekreuzt werden. Mit den nach 1990 entstandenen Wohngebieten „Blumenviertel“ und „An den Schäferpfühlen“ hat sich Ladeburg deutlich nach Süden in Richtung Kernstadt entwickelt. Die Planung einer Feuerwache im Süden des Ortsteils zeichnet diesen Weg weiter. Durch die zu erhaltenden und zu ergänzenden Grünstrukturen ist Ladeburg jedoch weiterhin als eigenständiger Siedlungskörper erlebbar.

## **2.2. Denkmalschutz**

Gemäß dem Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes keine Bau- oder Bodendenkmale. Obwohl gegenwärtig keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmalen innerhalb des Plangebietes vorliegen, sind aufgrund der Siedlungsgeschichte entsprechende Funde möglich. Daher wird in Verbindung mit allen Tiefbauarbeiten auf die §§ 12 Abs. 2 und 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) hingewiesen. Insbesondere sind die Anzeige- und Meldepflichten bei einschlägigen Funden zu beachten.

## **2.3. Natur, Landschaft und Umwelt**

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

Aufgrund der bestehenden Bebauung im Umfeld und die Nutzung der Fläche für Landwirtschaft besteht eine deutlich anthropogene Prägung. Der landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zur Straße und weist, seiner Nutzung entsprechend, saisonal unterschiedliche Feldfrüchte auf. Aufgrund der Vorprägung besteht für das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Aus Natur- und Landschaftsschutz, Wasserschutz oder Artenschutz ergeben sich keine Schutzgebietsausweisungen.

## **2.4. Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück wurde über einen Grundstückstausch Anfang 2024 von der Stadt Bernau von den Berliner Stadtgütern erworben. Die Flurstücksabgrenzung des Flurstücks 2249 wurde neu zugeordnet und aus dem ehemaligen Flurstück 1778 (heute Flurstück 2250) herausgetrennt.

### **3. Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation**

#### **3.1. Gegenwärtiges Planungsrecht**

Das Gebiet befindet sich im planerischen Außenbereich, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich derzeit nach § 35 BauGB.

Der angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 3 Wohngebiet Am Asternweg“ setzt nördlich des Geltungsbereichs öffentliche Verkehrsfläche und im Osten angrenzend öffentliche Grünfläche fest. Weiter östlich setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, offener Bauweise und zwei maximal zulässigen Vollgeschossen fest.

#### **3.2. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung**

Durch den LEP HR werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung formuliert und vorhandene Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) konkretisiert. Im LEP HR sind sowohl landesweit bedeutende Gebiete für eine funktionsgerechte Sicherung, Gestaltung und Nutzung der natürlichen Ressourcen als auch Standorte und Trassen der übergeordneten Infrastruktur sowie ergänzende Handlungsrahmen und Handlungsschwerpunkte für die Flächenvorsorge ausgewiesen.

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Bernau ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Der Ortsteil Ladeburg befindet sich innerhalb des Gestaltungsraum Siedlung gemäß Ziel 5.6 LEP HR. Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Bernau bestärkt (Ziel 3.1 LEP HR). Der LEP HR legt zudem die Innenentwicklung und Funktionsmischung fest (Grundsatz 5.1). Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen demnach einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim (mit Bekanntmachung vom 23. Oktober 2024 in Kraft) stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region dar. Das Plangebiet befindet sich am Rand der des Vorbehaltsgebiets Siedlung (G 4.1). Die Planung der Feuerwache trägt als versorgende Nutzung zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung des Ortsteils gemäß den Grundsätzen der Raumordnung Nr. 2 und 3 im ROG § 2 (2) bei. „Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten. [...] Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“ „Raumstrukturen sind so zu gestalten, dass die Verkehrsbelastung verringert und zusätzlicher Verkehr vermieden wird.“

#### **3.3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung dar. Die Planung, den Standort zu einem Marktplatz zu entwickeln wurde von der Stadt zugunsten der Nutzung als Standort für die Feuerwache verworfen. Der Bedarf einer neuen Feuerwache erfordert die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf.

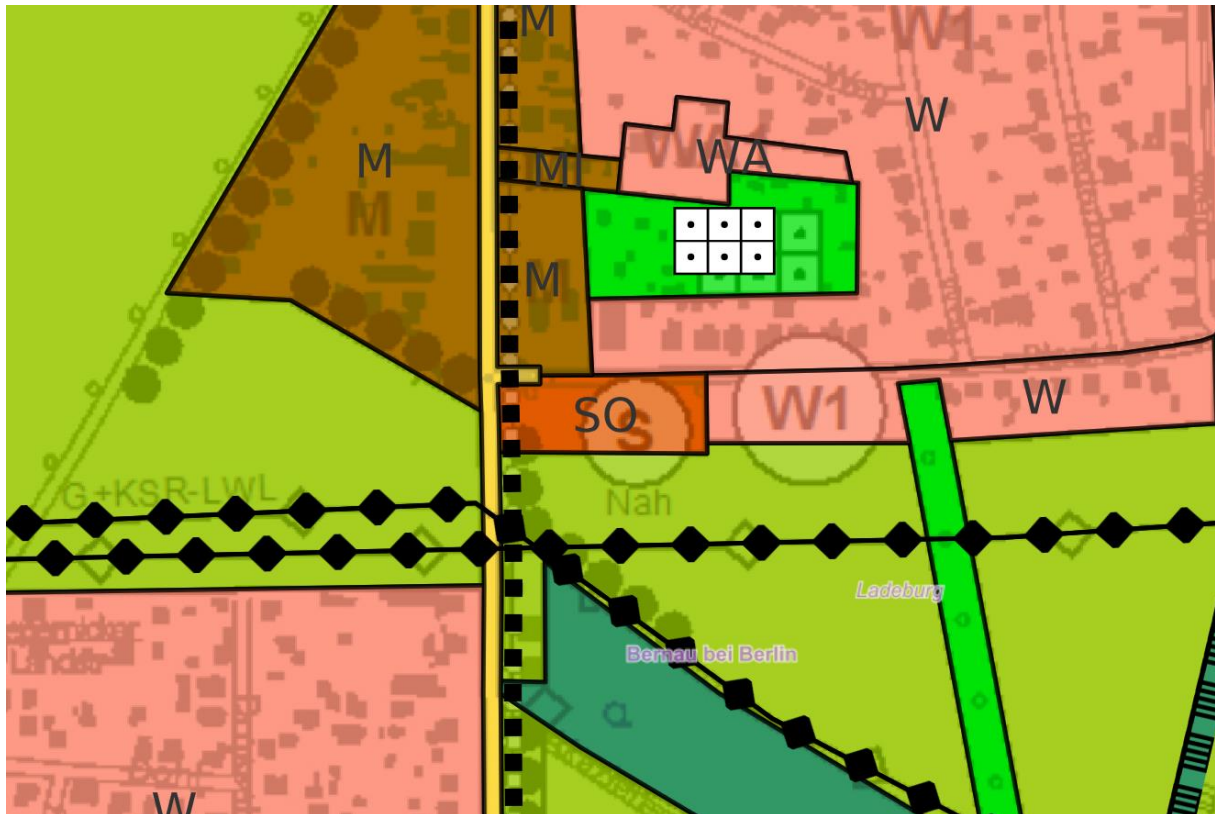


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Planfassung Januar 2020)

Mit dem Einleitungsbeschluss wurde die 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB eingeleitet.

Im Landschaftsplan der Stadt Bernau bei Berlin (Entwicklungskonzept der Planfassung von November 2007) werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfes:

- im Norden geplante Baufläche;
- im Süden die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung zur Abgrenzung des Siedlungsbereichs Ladeburg vom südlichen angrenzenden Freiraum sowie Fläche für die Grünlandnutzung mit der Planung zur Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Dauergrünland / Maßnahme zum Biotopverbund;
- im Westen entlang der Bernauer Straße Aufbau, Vervollständigung von Alleen und Baumreihen

dargestellt.

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



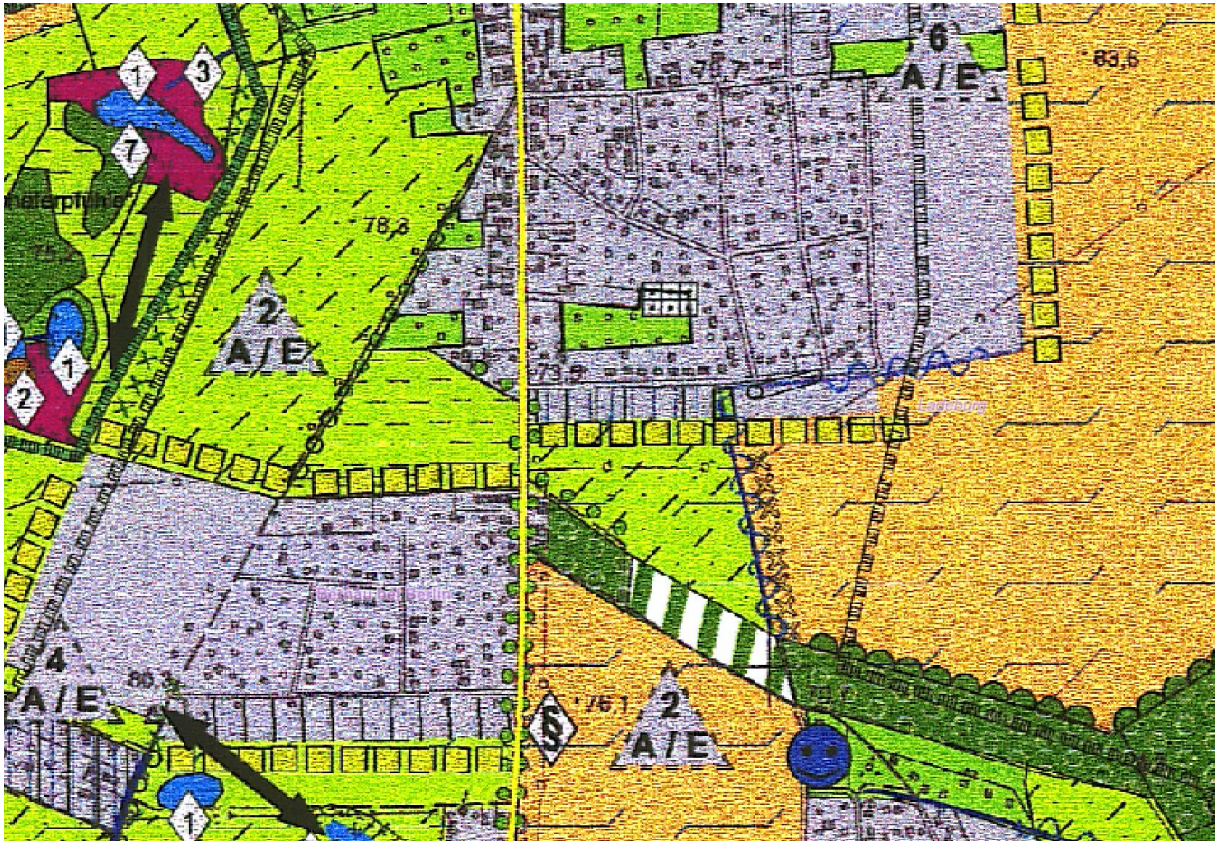


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept der Stadt Bernau bei Berlin

### 3.4. Konzepte der Stadt Bernau

Es befindet sich ein Ortsteilentwicklungskonzept zum Ortsteil Ladeburg „Ladeburg 2040“ in der Bearbeitung, dem noch keine Angaben oder vorgesehene Planungen für das Plangebiet und seine Umgebung entnommen werden können.

## 4. Planungskonzept

Bei der Konzipierung der räumlichen Gliederung des künftigen Standortes für die Feuerwache wurden die bestehenden Gegebenheiten und rechtlichen Belange berücksichtigt. Hierzu zählen neben der Optimierung des effizienten Feuerwehrbetriebs auch die aufgrund der Immissionsschutzbestimmungen zu berücksichtigenden Nachbargrundstücke und die Sicherung von geeigneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen.

### Optimierung des effizienten Feuerwehrbetriebs

Am neuen Standort der Feuerwache wird ein Raumangebot angestrebt, das die Schaffung von mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten der Feuerwache bietet. Das Raumangebot soll ca. 50 aktive Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehr dienen. Hinzu kommt eine Erweiterung der Kapazität der Jugendfeuerwehr auf 20 Jugendliche. Das Raumkonzept beinhaltet einen

großen Schulungsraum, einen Lehrraum für die Jugendfeuerwehr, zwei getrennte Umkleide-räume, Lager-, Ausrüstungs-, Büro-, und Verwaltungsräume, sanitäre Anlagen, einen Fitness-raum, eine Werkstatt sowie Technikräume. Zur schnellen Erreichbarkeit des Standortes durch die Einsatzkräfte wird ein Parkplatzangebot von 24 Stellplätzen erforderlich werden. Ein weiterer besonderer Nutzungsanspruch der Feuerwache ist ein Notstromaggregat, welches im Notfall eine autarke Stromversorgung gewährleistet. Die Anforderungen für den neuen Standort leiten sich aus den Flächenanforderungen der DIN 14092 „Feuerwehrhäuser“ ab. In Hinblick auf den derzeitigen Platzbedarf für Löschfahrzeuge sowie der Schaffung von mittel- und langfristigen Erweiterungsmöglichkeiten wird der Platzbedarf der Fahrzeughallen für 5 Löschfahrzeuge vorgesehen.

Ein Vorplatz ist sowohl für die Ein- und Ausfahrt der Löschfahrzeuge als auch als beschränkter Übungsplatz für Einsatzkräfte und für die Jugendfeuerwehr ausgelegt. Die Notwendigkeit für einen offiziellen Übungsplatz am Standort besteht nicht, da sich vollumfänglicher Übungsplätze an anderen Standorten der Bernauer Feuerwehr befinden. Trotzdem kann der konzipierte Vorplatz für beschränkte Übungen in kleinem Umfang ohne Löscheinsatz genutzt werden.

Mit dem Ziel der eines effizienten und sicheren Betriebsablaufes, und auch unter Einbezug von ökonomischen Gesichtspunkten sollen diese Nutzungen auf einer Ebene angeordnet werden. Es wurden weitere Varianten geprüft, in denen die Aufteilung der Nutzungen auf zwei Geschosse erfolgte. Der direkte Variantenvergleich ergab, dass bei der zweigeschossigen Variante eine verhältnismäßig geringe Flächeneinsparung deutlich erhöhten Investitions- und Betriebskosten gegenübersteht. Eine Aufteilung der Nutzung auf zwei Geschosse wird auf dieser Grundlage nicht weiterverfolgt werden.

## **Erschließung**

Betriebsbedingt sind zwei Zufahrten zum Standort vorgesehen. Einsatzfahrzeuge können das Grundstück auf der westlichen Seite direkt zur Landstraße L31 / Bernauer Straße verlassen. Damit wird einerseits ein schneller Einsatz gewährleistet und andererseits störende Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnnutzung nördlich der Straße „An der Plantage“ verringert. Ein- und ausfahrende Fahrzeuge kreuzen den straßenbegleitenden Radweg, der auf der Höhe des Geltungsbereiches zur Umfahrung der Alleereihe versetzt geführt wird. Die Planung der Ausfahrt wird unter Berücksichtigung der besonderen Sichtbeziehungen im weiteren Verfahren ausgestaltet.

Die zweite Zufahrt befindet sich an der Straße „An der Plantage“ und erschließt die Stellplätze östlich des geplanten Gebäudes. Die Trennung von privaten Pkw und Einsatzfahrzeugen soll einen reibungslosen und sicheren Betriebsablauf gewährleisten.

## **Schutz der Nachbarschaft**

Das Planungskonzept sieht vor, das Betriebsgebäude so anzuordnen, dass die nördlich angrenzende Wohnbebauung bestmöglich von aus- und einfahrenden Einsatzfahrzeugen abgeschirmt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen daher die Bebauung über eine Länge von 40-50 m entlang der Straße „An der Plantage“ zulassen. Dies ermöglicht die Zufahrt und die Aufstellfläche der Einsatzfahrzeuge im südlichen Bereich des Grundstücks und eine Abschirmung der Fahrzeuge nach Norden.

**Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen.**

Neben dem Ziel eines effizienten und sicheren Betriebsablaufes sind die Ziele des flächensparenden Bauens und des Schutzes von Natur und Landschaft maßgebend für das Planungskonzept. So soll das gesamte Grundstück von einem 2-3 m breiten Grünstreifen umgrenzt sein. Der Vor- und Übungsplatz ist so dimensioniert, dass möglichst viel Fläche unversiegelt bleibt. Weiterhin sind Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze für private Pkw vorgesehen. Die Baumpflanzungen dienen als Ausgleich für notwendige Baumfällungen an der Bernauer Straße.

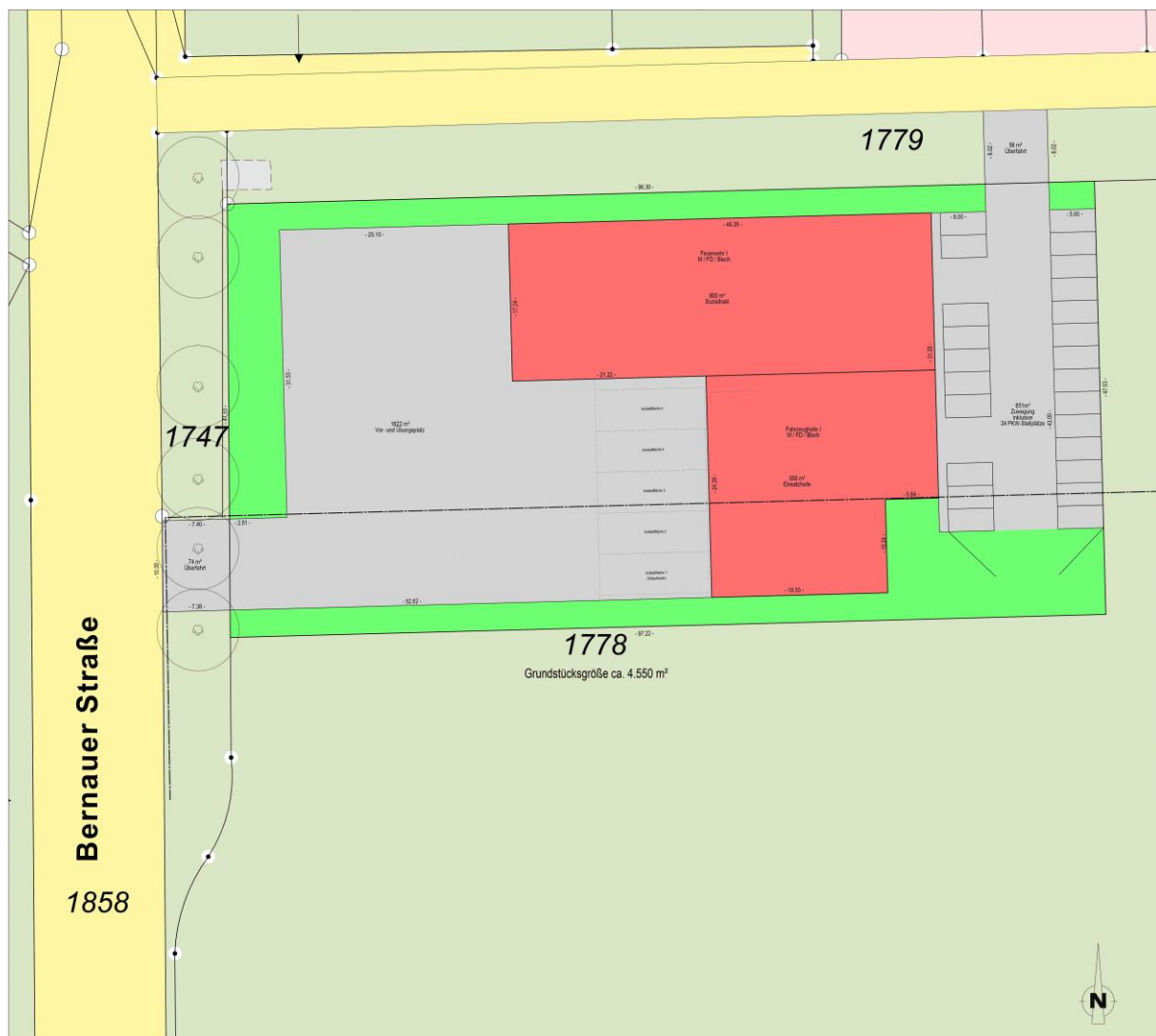


Abbildung 4: Vorentwurf städtebauliches Konzept

#### **4.1. Übergeordnete Entwicklungskonzeption und Einbindung in den Landschaftsraum**

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an den Siedlungskörper des Ortsteils Ladeburg an. Die Bebauung im Norden ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie vereinzelt kleinen Gewerbebetrieben. In östlicher und südlicher Richtung grenzt das Plangebiet an offenen Feldfluren und landwirtschaftlich genutzter Flächen an. Westlich grenzt die Landesstraße 31 / Bernauer Straße mit einem straßenbegleitenden Radweg das Plangebiet ab. Dahinter schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im nördlichen Teil des Plangebiets, südlich entlang der Straße „An der Plantage“ befindet sich ein ca. 4 m breiter Gehölzstreifen mit einer Baumallee. Während die bestehenden Gehölzstrukturen planungsrechtlich gesichert werden, wird die Wirkung des bestehenden Siedlungsrand teilweise gestört. Dies erfordert einen Umgang mit dem Schutzgut Landschaft, welches durch die Planung berührt wird. Zur Einbindung in den Landschaftsraum wird ein neuer Siedlungsrand südlich und östlich des Plangebiets durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Sicherung von Anpflanzungen berücksichtigen spezifische Merkmale der vorhandenen Biotopstrukturen (Gehölzbestand, Trockenflächen, Böschungsbereiche etc.). Im Laufe der weiteren Planung und nach Abschluss der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB eine Konkretisierung der innerhalb des Plangebietes durchzuführenden Maßnahmen erfolgen.

### **5. Planinhalt**

Die angestrebten Festsetzungen zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB werden in den Grundzügen dargestellt. Alle weiteren Festsetzungen werden im auszuarbeitenden Entwurf des Bebauungsplanes zur Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.

#### **Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB. Die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf wird als „Feuerwehr“ festgesetzt, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Auf die Festsetzung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung wurde nicht zurückgegriffen, da auch langfristig ausschließlich eine Gemeinbedarfsnutzung vorgesehen ist.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Ausschlaggebend für die Festsetzung der Grundflächenzahl oder maximalen Grundfläche ist der bereits feststehende Versiegelungsgrad der geplanten Feuerwache durch das vorab erstellte Konzept (vgl. Abbildung 4). Zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten werden dabei berücksichtigt. Zu der Grundfläche wird die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche gerechnet und beinhaltet die überbaubaren Grundstücksflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.



## **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich wird umrahmt von Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB). Die Maßnahmen dienen der Sicherstellung bestehender Gehölze und zur Herstellung eines neuen südlichen Siedlungsrandes des Ortsteils Ladeburg.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen zur Sicherung des neuen Standorts für die Feuerwache. Die Auswirkungen der Planung werden in einem gesonderten Umweltbericht erhoben. Im Umweltbericht werden, differenziert nach Bestanderfassung, Konfliktanalyse und Maßnahmenvorschläge, folgende Schutzgüter betrachtet: Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen/Biotop, Mensch, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und Beteiligung der sonstigen von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wird der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden Teil des Abwägungsmaterials und damit der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Firma UWEG wurde für die Erstellung des Umweltberichts beauftragt. Die Ergebnisse weiterer Gutachten werden in den Umweltbericht integriert.

### **6.1. Immissionsschutz**

Im Umfeld der geplanten Feuerwehr befinden sich hauptsächlich Wohngebäude sowie ein das Wohnen nicht störender Gewerbebetrieb auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Durch die Nutzung des Plangebiets als Feuerwehrstandort sind verschiedene Lärmimmissionen zu erwarten, wie zum Beispiel Fahrzeugbewegungen und Parkplatzverkehr. Insbesondere der Einsatz des Martinshorns während des Notfalleinsatzes kann auf die nördlich angrenzende Wohnbebauung einwirken. Die zu erwartende Anzahl der Einsätze (mit und ohne Martinshorn) liegt bei durchschnittlich 100 Einsätzen im Jahr.

Der Einsatz des Martinshorns gehört zum typischen Betrieb einer Feuerwache und damit ein Sonderfall gem. TA Lärm Nr. 3.2.2. Da das Martinshorn erst mit Eintritt der Fahrzeuge in den öffentlichen Straßenverkehr eingeschaltet wird, können immissionsrechtlichen Konfliktfällen mit der nördlich angrenzenden Nachbarschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Folgende Maßnahmen der Minderung der Geräuschauswirkungen auf die Nachbarschaft werden in der Planung berücksichtigt und entsprechend planerisch festgesetzt:

- die Ausfahrt für Einsatzfahrzeuge befindet sich an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs und damit in größtmöglicher Entfernung zu den schutzwürdigen Wohnhäusern
- die überbaubare Grundstücksfläche wird so festgesetzt, dass die Bebauung entlang der Straße „An der Plantage“ eine abschirmende Wirkung zur schutzwürdigen Nutzung bekommt.

## 6.2. Artenschutz

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Aus Artenschutzsicht handelt es sich um einen vergleichsweise unproblematischen Lebensraum. Teile der Fläche sind jedoch als Brut- und Nahrungshabitat geeignet. Für Zugvögel spielt das Gebiet keine Rolle.

Es erfolgten bislang keine Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Barnim zum notwendigen artenschutzrechtlichen Untersuchungsumfang.

## 6.3. Schutzgut Boden

Im Gebiet sind hauptsächlich Braunerden aus feinkörnigem und schluffigem Substrat verbreitet, das heißt die Substrate und Böden dichten gut ab. Viele Schadstoffe werden bereits oberflächennah gebunden. Durch Bindigkeit der Böden ist eine geringe Erosionsgefährdung (z.B. während Erdarbeiten) zu erwarten.

## 6.4. Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Geltungsbereich. Die nächsten Wasserschutzgebiete sind:

- Schönow (ID: 7409, Zone III B, Schlüssel: 32) 1,2 km im Süden
- NVA Bernau (ID: 7322, Zone III, Schlüssel: 30): 2,2 km im Nordosten

Der Geltungsbereich liegt im Einzugsgebiete Ladeburger Graben (GUV 2024; EZG-Kennzahl: 58294112). Es befinden sich keine Oberflächengewässer in der Nähe, daher besteht kein Risiko für schnellen Abfluss von Schadstoffen in Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet, es besteht keine Gefährdung von Gebäuden durch Überschwemmung bzw. Hochwasser.

Grundwasser:

Der Geltungsbereich liegt im unterirdischen Haupteinzugsgebiet Oder und im Teileinzugsgebiet HOW von Ruhlsdorf bis Oderberg. Gemäß Wasserrahmenrichtlinie gehört der Grundwasserkörper zum Bereich „Untere Spree 1“ mit „gutem mengenmäßigen und gutem chemischen Zustand“. Es besteht kein Risiko der Verschlechterung. Der Grundwasserflurabstand beträgt 7,5 m u. GOK. Aufgrund langer Sickerstrecken ist das Risiko einer Grundwassergefährdung gering und der Boden kann Schadstoffe aufnehmen, zurückhalten und filtern.

## 6.5. Schutzgut Kulturgüter

Es sind keine Bau- und Bodendenkmale betroffen.

## 7. Verfahren

Die 7. Stadtverordnetenversammlung von Bernau hat am 23.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Feuerwache Ladeburg“ sowie die Einleitung der 27. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bernau bei Berlin im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Feuerwache Ladeburg", Bernau bei Berlin und OT Ladeburg im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB gefasst.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung, Beteiligung der sonstigen von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB soll Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben werden.

Gemäß §§ 2 bis 6 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB wird im „Parallelverfahren“ zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Albertshofer Chaussee-Ost“ das Verfahren zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bernau durchgeführt.