Stadt Bernau bei Berlin
Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	8-404
Aktenzeichen:	61 26 02:092
Eingereicht am:	15.10.2025
Vorlageart:	Verwaltungsvorlage SVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

Antrag an die Stadtverordnetenversammlung Bernau bei Berlin

Titel: **Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Wohngebiet An der Schmiede", OT Lobetal**

Inhalt und Begründung:

Die 6. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin hat auf ihrer 40. Sitzung am 31.05.2018, auf Antrag der Hoffnungstaler Stiftung Lobetal, die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet An der Schmiede“ und die Einleitung der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bernau bei Berlin beschlossen (Beschlussnummern 6-285/2018 und 6-286/2018). Die Änderung des FNP wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Der ca. 1,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Anlage 1) befindet sich westlich im Ortsteil Lobetal, welcher an das Naturschutzgebiet Biesenthaler Becken angrenzt. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets, in dem zur Integration und Inklusion zuziehender Menschen in den bestehenden Ort unterschiedliche Wohnungstypologien und Wohnformen untergebracht werden können.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung von Planungsrecht für den Wohnungsbau in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern in unterschiedlicher Bauweise
- Sicherung der Erschließung
- Arrondierung der Siedlungsfläche durch die planungsrechtliche Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbauland
- Ausgleich des entstehenden Eingriffs in die Umweltschutzgüter durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen.

Im Bauleitplanverfahren sind bisher folgende Schritte erfolgt:

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Geltungsbereich von rd. 4 ha sowie der Einleitung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB am 31.05.2018.
- Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Bernau Nr. 06/2018 vom 30.07.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren (Scopingtermin) am 24.08.2018.

Im Ergebnis des Scopingtermins am 24.08.2018 lehnte die untere Naturschutzbehörde die vorgesehene Bebauung ab, da geschützte Biotope (Streuobstwiese mit unterlagerndem Trockenrasen) überplant worden wären und erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten waren. Eine Fortführung des Verfahrens war nur unter der Voraussetzung einer Ausnahmegenehmigung vom Biotopschutz möglich. Diese wurde an folgende Bedingungen geknüpft: Verkleinerung Plangebiet, Standort-Alternativen-

Prüfung sowie Vorlage eines Konzepts zur Kompensation der Eingriffe. Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz (§ 30 BNatSchG) bei der unteren Naturschutzbehörde, der ein verkleinertes Plangebiet von ca. 1,5 ha vorsieht, wurde mit einem Schreiben vom 01. Juli 2022 genehmigt. Die Genehmigung enthält umfassende Auflagen zur Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen.

- Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung am 23.02.2023 zum Vorentwurf i.d.F. vom Februar 2023. Gleichzeitig wurde die Reduzierung des Geltungsbereiches beschlossen.
- Die erneute frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.05.2023 auf Basis des Vorentwurfs in der Fassung vom Februar 2023.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand im Zeitraum von 02.05.2023 bis zum 02.06.2023 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Bernau Nr. 4/2023 vom 24.04.2023.

Mit Schreiben vom 02.06.2023 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Beurteilung der Planungsabsicht auf der Grundlage der Landesplanung mitgeteilt. Danach ist bei der angezeigten Planungsabsicht derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Mit dem Bebauungsplanentwurf Stand Januar 2026 soll nun eine Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Bestandteil der Beteiligungsunterlagen sind:

- die Planzeichnung und textlichen Festsetzungen mit dazugehöriger Begründung und Umweltbericht, Stand Januar 2026 (Anlagen 1 und 2)
- Geotechnischer Bericht, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Stand 30.04.2024 (Anlage 3)
- Entwässerungskonzept, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Stand 22.07.2024 (Anlage 4)
- Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Plangebiet Lobetal II / Streuobstwiese, Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Thomas Grewe, Stand Dezember 2017 (Anlage 5)
- Erschließung eines Wohngebietes – Straßenbau und Medienerschließung, Erläuterungsbericht und Erschließungsplan Süd sowie Nord, FPG Finow Plan GmbH, Stand Juni/ Juli 2025 (Anlagen 6a, 6b und 6c)
- Erschließung eines Wohngebietes – Verkehrsuntersuchung, SCHLOTHAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Stand 14.10.2025 (Anlage 7)
- Auswertungsmaterial der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Stand Februar 2023 (Anlage 8)

Die Auslegung wird gemäß §12 der Hauptsatzung der Stadt Bernau bei Berlin vom 17.10.2025 ortsüblich und offiziell nach BauGB bekanntgemacht. Parallel zur öffentlichen Auslegung holt die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ein.

Beschlussvorschlag:

Die 8. Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bernau bei Berlin beschließt, den Bebauungsplanentwurf "Wohngebiet An der Schmiede" im Ortsteil Lobetal der Stadt Bernau bei Berlin in der Fassung vom **Januar 2026**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht (Anlagen 1 und 2), gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen und öffentlich auszulegen. Bestandteil der öffentlichen Auslegung und der Veröffentlichung im Internet sind auch alle bisher erarbeitenden Gutachten sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Anlage 3 bis 8).

Finanzielle Auswirkungen: nein

im Ergebnishaushalt: Nein
im Finanzhaushalt: Nein

Einzahlungen/Erträge:	Auszahlungen/Aufwendungen:
Haushaltsstelle:	Haushaltsstelle:
voraussichtliche jährliche Folgeeinnahmen: €	voraussichtliche jährliche Folgekosten: €

Deckung:

planmäßig: Nein	überplanmäßig: Nein €	außerplanmäßig: Nein €
Mehreinnahmen: Nein Haushaltsstelle:	Minderausgaben: Nein Haushaltsstelle:	

Beratungsfolge:

Erläuterung Spalte 1 (Aktion):

I - Zur Information **A** - Zur Anhörung **V** - Zur Vorberatung **B** - Zur Beschlussfassung

A	Ausschuss/Gremium	Datum	J	N	E	Bemerkungen	Unterschrift
V	Ortsbeirat Lobetal	17.02.2026					
V	Finanz- und Wirtschaftsausschuss	24.02.2026					
V	Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Verkehr	25.02.2026					
B	Stadtverordnetenversammlung	05.03.2026					

Mitzeichnungen

Name	Datum	Amt/Dezernate
Marx, Dunja	05.02.2026	Dezernat IV - Bau-, Gebäude-, Stadtplanungs- und Infrastrukturangelegenheiten
Dankert-Schmidt, Yvonne	04.02.2026	Dezernat III - Schul-, Kultur- und Jugendangelegenheiten
Pfütz, Clemens	30.01.2026	Dezernat II - Finanz-, Ordnungs- und Liegenschaftsangelegenheiten
Knop, Katja	06.02.2026	Amt 31 - Rechtsamt
Behr, Fanny	04.02.2026	Amt 17 - Referentin des Bürgermeisters/Stabsstellenleiterin
Filter, Christian	29.01.2026	Amt 61 - Stadtplanungsamt

Unterzeichnung

Name	Datum	Funktion
André Stahl		**Bürgermeister**

Unterschrift

Anlagen:

Anlage 1 zur Vorlage 8-404 Planzeichnung BPlan
Anlage 2 zur Vorlage 8-404 Begründung B-Plan
Anlage 3 zur Vorlage 8-404 Geotechnischer Bericht
Anlage 4 zur Vorlage 8-404 Entwässerungskonzept
Anlage 5 zur Vorlage 8-404 Artenschutzfachbeitrag
Anlage 6a zur Vorlage 8-404 Lageplan Erschließungsplanung Nord
Anlage 6b zur Vorlage 8-404 Lagepla Erschließungsplanung Süd
Anlage 6c zur Vorlage 8-404 Erläuterungsbericht Erschließungsplanung
Anlage 7 zur Vorlage 8-404 Verkehrsuntersuchung
Anlage 8 zur Vorlage 8-404 Auswertungsmaterial