

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
1.	Landkreis Barnim	24.03.2011	<u>Strukturentwicklungsamt</u> Für die Ausführung straßenbegleitender geplanter Vorhaben wird die Aufstellung einer Entwicklungssatzung mitgetragen.	Die Zustimmung zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung wird zur Kenntnis genommen.	... die Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.
			Bei der Satzung sollte besser eine max. Grundfläche statt einer Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt werden, da eine GRZ bei sehr unterschiedlich großen Grundstücken zu sicher ungewollten Ergebnissen führen würden. Auf doppelt so großen Grundstücken wären doppelt so große Gebäude zulässig.	Bei Festsetzung einer Grundfläche ist der räumliche Bezug klarzustellen. Wenn die zukünftige Grundstücksteilung nicht bekannt ist, kommt in der Regel eher die Festsetzung einer GRZ in Frage. Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht nur Wohngebäude zulässig, sondern bspw. auch Anlagen für kirchliche, soziale oder gesundheitliche Zwecke. Die GRZ ist dementsprechend flexibel.	... der Anregung auf Festsetzung einer Grundfläche nicht stattzugeben, sondern die Grundflächenzahl beizubehalten.
			Eine Grundstücksbebauung als Reihenhausbauung, wie die vorgenommene Flurstücksteilung süd-östlich erahnen lässt (Flurstücke 1275 bis 1285), wird jedoch auf der Grundlage der Satzung als nicht zulässig erachtet. Hier würde eine völlig neue Struktur des Vorhandenen geschaffen werden, welches nur mit dem Instrument eines Bebauungsplanes zu realisieren wäre.	Der katasterliche Bestand in der Vermessungsgrundlage lässt nicht auf eine verfestigte Bauabsicht mit Reihenhäusern schließen. Diese Flurstücksbildung rührt aus der Zeit des entsprechenden, unterdessen aufgehobenen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Eine Bebauung mit Reihenhäusern innerhalb dieser Flurstücksstruktur wäre bereits auf Grund der festgesetzten GRZ von 0,4 ausgeschlossen. Der planungsrechtliche Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	... den planungsrechtlichen Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.
			Aus der Sicht der Unteren Denkmal-schutzbehörde, der Unteren Abfallwirt-schaftsbehörde, der Unteren Jagd- und	Die Mitteilung, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.	... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
			Fischereibehörde, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften bestehen zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.		
			<u>Untere Bodenschutzbehörde (UB)</u> Das Plangebiet befindet sich auf der Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal/ Eisenbahn / Breite Straße“. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt (Tel. 03334/ 214-1560 bzw. 1562) zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).	Die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zur Lage des Geltungsbereiches und zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten werden in die Begründung der Entwicklungssatzung aufgenommen.	... die Hinweise der Unteren Bodenschutzbehörde zur Lage des Geltungsbereiches und zum Umgang mit organoleptischen Auffälligkeiten in die Begründung der Entwicklungssatzung aufzunehmen.
			<u>Untere Naturschutzbehörde (UNB)</u> Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG i.V.m § 10 BbgNatSchG ver-	Eine Überprüfung des Satzungsgebietes hat ergeben, dass die durch die untere Naturschutzbehörde geforderten und mit	... die Anregung zur Kenntnis zu nehmen.

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
			<p>bunden. Für bereits vermarktete Grundstücke wurde dies im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Für die noch nicht vermarkteten Grundstücke hat der Eigentümer die notwendige Eingriffs-Ausgleichsplanung vorgelegt. Diese wurde mit Datum vom 03.08.2010 von der UNB bestätigt. Sie steht der Stadtverwaltung zur Verfügung und sollte in die Satzung integriert werden.</p>	<p>Datum 03.08.2010 bestätigten Ausgleichsmaßnahmen durch den gegenwärtigen Eigentümer der Grundstücke bereits realisiert wurden. Die Forderungen der UNB wurden somit bereits erfüllt. Eine Übernahme in die Satzung ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	
			<p><u>Unteren Wasserbehörde (UWB)</u>            Grundsätzlich bestehen gegen die Entwicklungssatzung aus Sicht der UWB keine Einwände.            Jedoch sollten folgende Hinweise Berücksichtigung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches befindet sich ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung (Spittelgraben). Die genaue Lage ist der Unteren Wasserbehörde nicht bekannt, sollte aber durch die Stadt ggf. ermittelt werden.</li> <li>- Gemäß § 87 BbgWG i.V.m. § 36 WHG bedürfen Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung.</li> <li>- Zudem sollte bedacht werden, dass eine Rohrleitung einer bestimmten Unterhaltung bedarf sowie Reparatur- bzw. Erneuerungsarbeiten erforderlich werden können. Dazu</li> </ul>	<p>Die Mitteilung, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Unteren Wasserbehörde ist die genaue Lage des Spittelgrabens nicht bekannt. Der Aufforderung nach Ermittlung der genauen Lage soll nicht nachgekommen werden, weil für den Satzungszweck kein Erfordernis besteht. Die Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB verfolgt den Zweck, bestimmte Außenbereichsflächen der Anwendung des § 34 BauGB zu unterwerfen. Einzelne Kriterien des Einfügens sollen durch eine Festsetzung flankierend präzisiert werden. Alle übermittelten Hinweise sollen durch Übernahme in die Begründung berücksichtigt werden. Die Einhaltung der gewässerrechtlichen Vorschriften ist wei-</p>	<p>... der Aufforderung nach Ermittlung der Lage des Spittelgrabens nicht nachzukommen. Alle übermittelten Hinweise sollen durch Übernahme in die Begründung berücksichtigt werden.</p>

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“  
Behandlung der Stellungnahmen  
Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
			<p>wäre ein entsprechender Arbeitsstreifen (mind. 4m) notwendig. Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde I.</p>	<p>terhin im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.</p>	
			<p><u>SG öffentlich-rechtliche Entsorgung (örE)</u> Alle abfallrechtlichen Belange sind durch das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen, das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz sowie die Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Barnim geregelt. Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge. Bei der Straßenplanung zwischen den neu entstehenden Baugrundstücken ist darauf zu achten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet werden kann. Der Begegnungsfall PKW/LKW (Straßenbreite mindestens 4,75 m) muss ermöglicht werden. Die Gesamttonnage eines Entsorgungsfahrzeugs beträgt ca. 26 t. Die Verkehrsfläche muss diese Tonnage tragen können.</p>	<p>Die Entwicklungssatzung soll die straßenbegleitende Bebauung unterstützen. Die dafür notwendige Erschließungsanlage (Straße „Am Sonnenhang“) ist in den gewünschten Parametern hergestellt und öffentlich gewidmet. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung ist sichergestellt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>... die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.</p>
2.	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	04.02.2011	<p>Das Vorhaben liegt in einem Gebiet, für das es keinen Kampfmittelverdacht gibt. Die Belange des Kampfmittelbeseiti-</p>	<p>Die Mitteilung, dass es keinen Kampfmittelverdacht gibt und die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes nicht</p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen und die Begründung</p>

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
			gungsdienstes werden nicht berührt.	berührt werden, wird zur Kenntnis und informativ in die Begründung aufgenommen.	entsprechend zu ergänzen..
3.	EWE Netz GmbH	31.01.2011	Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine Einwände. In diesem Bereich sind Erdgasleitungen verlegt. Dieses System lässt sich beliebig erweitern und kann auch für die Versorgung zusätzlicher Wohn- und Gewerbegebiete genutzt werden.	Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.	... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.
4.	Eon-Edis AG	02.02.2011	Es bestehen keine Bedenken. Im Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens.	Die Mitteilung, dass keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.	... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.
5.	Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde	16.02.2011	Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert, es besteht kein zusätzlicher Erschließungsaufwand für den ZWA. Für Grundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Am Sonnenhang anliegen, ist das Anschlussrecht nur über die Eintragung eines Leitungsrechtes möglich. Dieses Leitungsrecht ist auf dem zwischen dem Erschließungsgrundstück und der öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Grundstück je Anschluss (Trinkwasser und Schmutzwasser) für jedes Grundstück gesondert einzuholen.	Die Mitteilung, dass die technische Realisierung ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand für den ZWA möglich ist, wird zur Kenntnis genommen. Klärung und Nachweis von ggf. erforderlichen Dienstbarkeiten erfolgt im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen	Die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen. Der Nachweis der gesicherten Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.
6.	Wasser-und Bodenverband „Fisnowfließ“	01.02.2011	Im Gebiet der Entwicklungssatzung befindet sich mit dem Spittelgraben (Gewässernummer 69626734) ein Gewässer II. Ordnung. Für dieses Gewässer ist der	Die Ausführungen zur Lage des Spittelgrabens und der Unterhaltungspflichten des WBV werden zur Kenntnis genommen. Sie sollen in die Begründung	... die Ausführungen zur Lage des Spittelgrabens und der Unterhaltungspflichten

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Lfd. Nr.	Name der Behörde	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:
			<p>WBV „Finowfließ“ unterhaltungspflichtig. Der Spittelgraben verläuft entlang der Westgrenze des Gebietes und ist im Gebiet der Entwicklungssatzung überwiegend verrohrt.</p> <p><b>Forderungen:</b>  Für die Durchführung der gewässerunterhaltung ist an den offenen Grabengrundstücken ein 5m breiter Streifen von der Böschungskante freizuhalten (§§84 (1) und 87 (1) BbgWG). Für den verrohrten Abschnitt ist auf der Rohrtrasse ein 5m breiter Streifen von baulichen Anlagen und Bepflanzung freizuhalten. Die in § 4 der Satzung formulierte Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche ist entsprechend zu korrigieren.</p>	<p>zur Satzung aufgenommen werden.</p> <p>Der Forderung nach Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche wird aus folgenden Gründen nicht nachgekommen:  Es ist nicht gestattet, durch eine Entwicklungssatzung die in § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB angeführten Kriterien des Einfügens <u>alle</u> durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu ersetzen, dass käme einem einfachen Bebauungsplan gleich. Aus diesem Grund muss auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise verzichtet werden. Des weiteren sind unterdessen alle Grundstücke am Spittelgraben (westlicher Bereich des Geltungsbereiches) mit Wohngebäuden bebaut. Im Baugenehmigungsverfahren wurde dieser Belang im Einzelfall geprüft und berücksichtigt. Die nicht eindeutig bestimmte Lage des Gewässers erschwert eine Bestimmung der Lage des geforderten Schutzstreifens in der Örtlichkeit.</p>	<p>des WBV zur Kenntnis zu nehmen und diese in der Begründung zur Satzung zu ergänzen.</p> <p>... der Forderung nach Korrektur der überbaubaren Grundstücksfläche nicht statt zu geben. Die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise sind ersatzlos aus dem Satzungsentwurf zu streichen.</p>
7.	Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V.	08.03.2011	Der Bezirksverband der Kleingärtner trägt keine Einwände vor.	Kein Abwägungserfordernis	
8.	Landesbüro anerkannter Natur-	28.02.2011	Grundsätzliche Bedenken bestehen nicht.	1994 wurde im Zuge der Aufstellung des	... den Hinweis auf

Synopse vom, 10.05.2011

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Erneute öffentliche Auslegung**

zur ABPU- Sitzung am 07.06.2011 / zur Stvv- Sitzung am 23.06.2011

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Name der Behörde</b>	<b>Datum</b>	<b>Kurzinhalt der Anregungen</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)</b>	<b>Beschlussvorschlag Es wird beschlossen:</b>
	schutzverbände GbR		Da das Entwicklungsgebiet auf teils quelligem bis moorigem Boden liegt, ist eine tatsächliche bauliche Entwicklung wesentlich schwieriger, als es bei bloßer Ansicht der Fläche zunächst erscheint. Die Erfahrungen mit den wenigen errichteten Bauten bestätigen dies. Es erscheint daher notwendig, ein Wasserhaushaltskonzept (hydrologisches Gutachten) für das Gebiet zu erstellen, um Eingriffe in den Moor- und Grundwasserkörper zu minimieren, die ja neben Auswirkungen auf benachbarte Gartenflächen auch Auswirkungen auf die Bahnlinie haben können.	VEP 1994 ein hydrologisches Gutachten erstellt, dass der Klärung des Wasserregimes auf dem Gelände aber auch der Vermeidung von Beeinträchtigungen der anschließenden Wiesen diene. Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes wurde eine Regulierungsvorrichtung installiert, um so durch die Zuleitung angemessener Wassermengen den jetzigen Wasserhaushalt des Gebietes zu sichern. Zu starke Vernässung der Wiesenflächen ist auszuschließen, deshalb werden überschüssige Wassermengen dem Regenrückhaltebecken zugeführt. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf. Einzelfall bezogen müssen Maßnahmen in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren getroffen werden.	Notwendigkeit eines hydrologischen Gutachtens zur Kenntnis zu nehmen.
9.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz	25.02.2011	Innerhalb der Grenze des Plangebietes „Am Sonnenhang“ werden keine stationären Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten. Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Die Mitteilung, dass keine Bedenken bestehen und keine Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie unterhalten werden, wird zur Kenntnis genommen.	... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.

Eberswalde, den

S. Leuschner  
Leiterin Stadtentwicklungsamt