

## **Begründung zur**

### **Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauGB**

#### **„Am Sonnenhang“**

Stand Juli 2011

#### **Vorbemerkungen**

Anfang der 90iger Jahre gehörte Eberswalde zu den Städten mit erhöhtem Wohnungsbedarf. Zur Befriedigung der Nachfrage nach angemessenem Wohnraum wurde für den zentrumsnahen Standort an der Schleusenstraße ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 307 „Schleusenstraße“ sowie der 1. Änderung zum VEP 307 „Schleusenstraße“ (VEP) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnparks einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen geschaffen. Ursprünglich sollten durch den Vorhabenträger mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden. Aufgrund fehlender Nachfrage nach weiteren Geschosswohnungen wurde durch die 1. Änderung des VEP 307 „Schleusenstraße“ die Planung dahingehend geändert, dass die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in Form von Doppelhäusern sowie Reihenhäusern zulässig war. Auch diese Planung stellte kein nachfragegerechtes Angebot an Bauflächen dar. Die geplante Errichtung des „Wohnpark Schleusenstraße“ wurde durch den Vorhabenträger daraufhin für gescheitert erklärt.

Die nunmehr nachgefragte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entsprach jedoch nicht den bisherigen Festsetzungen des VEP's.

Das für die Überleitung des VEP's in einen Bebauungsplan, einschließlich der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebene Verfahren, erschien dem Grundstückseigentümer zu langwierig. Somit wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer das Aufhebungsverfahren gewählt, da dieser möglichst zeitnah die Genehmigungsvoraussetzungen für die Erteilung begehrter Baugenehmigungen für die nachgefragten Einfamilienhäuser erlangen wollte.

Die Gemeinde soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt wird. Somit wurde die, für das Gebiet bis 03.07.2006 gültige 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 307 (VEP), mit dem Ziel der Schaffung von innenstadtnahen Wohnbauflächen, auf Grundlage des am 22.06.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung unter Beschlussnummer 28-364/06 gefassten Beschlusses aufgehoben. Im

unmittelbaren Zusammenhang erfolgte auf Grundlage des Beschlusses Nr. H 32 - 90/06 am 15.05.2006 der Abschluss des Vertrages zur Änderung des 1. Änderungsvertrages zum Durchführungsvertrag VEP 307 „Schleusenstraße“. Durch diesen Vertrag wurde sichergestellt, dass die notwendige öffentliche Erschließungsanlage durch den Grundstückseigentümer entsprechend der bisher vorliegenden Planung hergestellt wird und nach Fertigstellung an die Gemeinde zu übertragen ist.

Seit Aufhebung der Satzungen (VEP 307 „Wohnpark Schleusenstraße“ und 1. Änderung VEP 307 „Wohnpark Schleusenstraße“) sowie der vertragsgemäßen Fertigstellung und der Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde unterliegen die ehemaligen Plangebietsflächen im Bereich der VEP's wieder der Prüfnormen der §§34 und 35 BauGB.

### **Veranlassung zur Aufstellung der Satzung**

Ungesehen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht seitens der Stadt weiterhin die stadtentwicklerische Zielsetzung, die Flächen einer Wohngebietsentwicklung zuzuführen. Mehrere Einfamilienhäuser konnten in den letzten Jahren dort auf Innenbereichsflächen genehmigt und errichtet werden. Zur rechtssicheren Beurteilung der Bebaubarkeit der als Außenbereichsflächen zu bewertenden Flächen, können durch eine Entwicklungssatzung Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich erklärt sowie Grundstücksflächen, deren Zuordnung zum Innenbereich planungsrechtlich nicht eindeutig ist, rechtssicher mit einbezogen werden.

Die Gemeinde kann mit Hilfe einer Satzung gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauGB (Entwicklungssatzung) Außenbereichsflächen dem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zuordnen. In diesem Außenbereich müssen Siedlungsansätze vorhanden sein, die geeignet sind, die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise zu prägen. Die Flächen müssen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sein, etwa als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Entwicklungssatzung wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten, gehören die Grundstücke zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann zweifelsfrei nach der Prüfnorm des § 34 BauGB.

### **Aufstellungsverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 16.12.2010 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung einer Entwicklungssatzung für den Bereich des Sonnenhanges. Während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind lediglich von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Abwägung kam es bei der Behandlung der Stellungnahmen

und darüber hinaus aus resultierenden eigenen Erkenntnissen, zu wesentlichen, von den Grundzügen des Satzungsentwurfes abweichenden Änderungen der Festsetzungen. Im Rahmen der Entwicklungssatzung ist es nicht gestattet, alle im § 34 Abs. 1 BauGB aufgeführten Kriterien (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zu regeln. Soll dies erfolgen, so wäre das Instrument des einfachen Bebauungsplanes zu wählen. Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bildet nach wie vor die in der näheren (maßgeblichen) Umgebungsbebauung den Prüfungsmaßstab für die in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Kriterien des Einfügens. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festsetzung der Bauweise wurden deshalb im überarbeiteten Entwurf ersatzlos gestrichen. Die Prüfung dieser Kriterien erfolgt nach den Beurteilungsmassstäben des § 34 BauGB im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die beibehaltene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO regelt in Verbindung mit dem §§ 17 Abs. 1 und 19 BauNVO die zulässige Überbauung der Grundstücksfläche mit 0,4. Den Hinweisen der unteren Wasserbehörde und des Wasser- und Bodenverbandes Finowfließ wird insofern gefolgt, indem die Freihaltung des im westlichen Teil des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung befindlichen Spittelgrabens einschließlich des erforderlichen Schutzstreifens von Bebauung und Bepflanzung, im Rahmen des jeweils erforderlichen Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen ist.

## **Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung umfasst den im Übersichtsplan (Maßstab 1:2.000) vom Juli 2011 dargestellten Bereich.

### **Größe**

Der räumliche Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beträgt ca. 4,5 ha.

### **Lage**

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Stadt Eberswalde, nördlich der Schleusenstraße, die gleichzeitig die südliche Grenze bildet und erstreckt sich in nördlicher Richtung bis zur Ackerstraße. In westlicher Richtung bilden die Flurstücke 734, 774 und 775, der Flur 6 in der Gemarkung Eberswalde die Grenze. In östlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis an die Kleingartenanlage „Birkenhain“ (Flurstück 1159, der Flur 6 in der Gemarkung Eberswalde) heran.

## **Städtebauliche Bestandssituation**

Die Straße „Am Sonnenhang“ verläuft in Nord-Süd-Richtung. Sie ist vollständig hergestellt und öffentlich gewidmet. Als Anliegerstraße ist sie in der Baulast der Stadt Eberswalde. Das Satzungsgebiet ist über die Straße „Am Sonnenhang“ ausreichend erschlossen.

Das Satzungsgebiet ist durch zwei voneinander abweichende Strukturen gekennzeichnet. Der westlich der Straße „Am Sonnenhang“ gelegene Bereich ist nahezu vollständig mit baulichen Anlagen (mehrgeschossige Wohngebäude, Doppelhäuser und freistehende Wohnhäuser) bebaut. Inwieweit der durch die vorhandene Bebauung gebildete Bebauungszusammenhang bereits von seinem städtebaulichen Gewicht Ortsteilcharakter aufweist oder ob es sich um eine Splittersiedlung handelt, ist unklar.

Zur künftig rechtssicheren Beurteilung der planungsrechtlichen Zuordnung dieses Bereiches zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird der Bereich in den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung aufgenommen.

Die östlich der Straße „Am Sonnenhang“ gelegene Fläche ist gegenwärtig mit einem Einfamilienhaus bebaut. Durch die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Sonnenhang“ sind im südlichen Teil teilweise Grundstückszufahrten für potentielle Bauflächen errichtet worden.

Der östliche Teil des Satzungsgebietes stellt sich heute als Spontanvegetationsfläche dar, dient der östlich des Satzungsgebietes gelegenen „Kleingartenanlage Birkenhain“ als wilde, aus Resten einer Baustraße bestehende Zufahrt und illegalem Kompostierplatz.

Vor 1990 diente die Fläche der gärtnerischen Produktion. Der östlich angrenzende Kleingartenbereich bleibt weiterhin dem Außenbereich zugehörig. Die bauliche Entwicklung der Kleingartenanlage ist durch das Bundeskleingartengesetz abschließend sichergestellt.

Gewerbebetriebe oder sonstige Einrichtungen sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

## **Übergeordnete Planungen**

### **Raumordnung und Landesplanung /Raumordnerische Stellungnahmen**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) konkretisiert als übergeordnete räumliche Planung die raumordnerischen Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und schafft damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Der Plan trifft Festlegungen für eine geordnete gesamtäumliche Entwicklung und räumt gleichzeitig großzügige Gestaltungsspielräume für nachfolgende Planungen ein.

Im LEP B-B ist die Stadt Eberswalde als Mittelzentrum und als zugehörige amtsfreie Gemeinde/Ämter eingetragen.

In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:

Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, Einzelhandelsfunktionen, Kultur- und Freizeitfunktionen, Verwaltungsfunktionen, Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Belange der Raumordnung und Landesplanung werden **nicht** berührt.

### **Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde**

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, ist das Gebiet der Entwicklungssatzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. (Siehe FNP)

### **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde wird im Punkt 4.2 (Seite 55) und im Punkt 7.2 (Seite 181) das Satzungsgebiet (von der Schleusenstraße aus) als bestehendes Neubaupotenzial, Arrondierungsfläche, kleinere für den eigentumsbezogenen Wohnungsbau geeignete Potenzialfläche mit der Entwicklung von neuen Wohnstandorten hervorgehoben.

### **Satzungserfordernis und Zielsetzung der Entwicklungssatzung**

#### **Planungserfordernisse**

Zur Klarstellung der Bebaubarkeit der Flächen soll eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden.

Diese erklärt Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich. Die Voraussetzungen zum Erlass solch einer Satzung sind erfüllt. Nach Inkrafttreten der Satzung können Baugenehmigungen dann künftig zweifelsfrei nach der Prüfnorm des § 34 BauGB beurteilt und entschieden werden.

Die daraus resultierende Entwicklungssatzung soll den Geltungsbereich als Wohngebiet bestimmen.

#### **Städtebauliche Zielvorstellungen**

Ziel der Entwicklungssatzung ist es, den andeutungsweise vorhandenen Bebauungszusammenhang innerhalb des Satzungsgebietes baulich zu erfassen und maßvoll als allgemeines Wohngebiet zu erweitern. Es soll ein harmonischer Übergang von der vorhandenen Bebauung zum an den Geltungsbereich angrenzenden freien Landschaftsraum (Kleingartenanlage Am Birkenhain) geschaffen werden.

Durch die mögliche bauliche Erweiterung entsteht für die Stadt Eberswalde **kein** zusätzlicher Erschließungsaufwand.

Durch Festsetzungen über Art- und Maß der baulichen Nutzung wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung abgesichert.

## **Textliche Festsetzungen**

Mit der Entwicklungssatzung werden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen. Auf Grundlage des § 34 Abs.5 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden für den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung folgende Festsetzungen getroffen:

Für den Geltungsbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl gemäß § 16 BauNVO wird mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt 2.

Grundstückszufahrten und Stellplätze im Geltungsbereich sind gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Künftig ist in der Baugenehmigungspraxis nicht mehr die Berücksichtigung der öffentlichen Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB, sondern die Frage des Einfügens in den örtlichen Bebauungszusammenhang zu prüfen.

Für eine weitergehende Regelung durch zusätzliche Festsetzungen ist die Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht das geeignete planungsrechtliche Instrument. Hier wäre die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu wählen.

## **Naturschutzrechtliche Betrachtungen/ Umweltprüfung**

Mit der Aufstellung der Satzung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach Maßgabe des UVPG oder des Landesrechtes unterliegen, nicht begründet. Ebenso wird kein Schutzgut im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie beeinträchtigt.

Die Satzung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Der Bodenschutz und die Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), die durch den Teil der Entwicklungssatzung berührt werden, werden nach den allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes berücksichtigt.

## **Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten**

Der Planungsraum wird im Süden von der Schleusen- und im Norden von der Ackerstraße begrenzt. Im Westen grenzt der Planungsraum an die Straße „Am Sonnenhang“ mit der vorhandenen Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern im Bereich der Schleusenstraße und weiter nördlich mit Einfamilienhäusern, zum Teil villenartig. Im Osten grenzt der Planungsraum an eine Kleingartenanlage.

Der Planungsraum selbst stellt eine mit Gehölzen bestandene Brachfläche dar. Die gesamte Fläche wird von einem mit Betonplatten durchzogenen Weg zerschnitten. Eine mit Schotter befestigte Wegeverbindung führt bis an die Kleingärten heran. Entlang der Kleingartenanlage stehen die Autos der Kleingärtner. Die gesamte Fläche ist mit Ablagerungen von Boden, Bauschutt und Kleingartenabfällen belastet. Inmitten des Planungsraumes entsteht bereits das erste Eigenheim (Grundstück 7).

Die Fläche ist insgesamt bereits stark vorbelastet und die Bodenfunktion ist in großen Teilen sehr stark eingeschränkt.

### **Beschreibung des Vorhabens**

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt auf den Grundstücken 1 bis 11 Wohnbebauung zu errichten. Auf dem Grundstück 7 entsteht bereits ein Einfamilienhaus. Die Grundstücke umfassen Flächengrößen von 668 bis 1.240 m<sup>2</sup>. Bei der Planung wird von einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ohne Überschreitung ausgegangen. Das bedeutet, dass je nach Grundstücksgröße 200 bis 372 m<sup>2</sup> an Fläche versiegelt werden können. Damit entsteht eine großzügig durchgrünte lockere Wohnbebauung. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

### **Ermittlung und Bewertung des Eingriffs**

#### Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Das Schutzgut Boden besitzt im Ökosystem besondere Funktionen und ist eine natürliche, durch ständige Überbauung und Versiegelung gefährdete, nicht vermehrbare Ressource, die einen besonderen Schutz verdient. Nach der Neufassung des Baugesetzbuches und der Änderung des § 1a Absatz 2 gewinnt der Schutz des Bodens zunehmend an Bedeutung. Es wird festgelegt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist zu vermeiden. Alle Möglichkeiten der Nutzung von Flächen der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen sind auszuschöpfen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§ 7 BBodSchG).

Entsprechend Tabelle 1 sind 4.149 m<sup>2</sup> an Grundfläche maximal bebaubar. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktion und der Lebensraum für Kleintiere vollständig zerstört. Im derzeitigen Zustand des Planungsraumes sind bereits 1.784 m<sup>2</sup> als versiegelt anrechenbar. Die Vorbelastung betrifft in etwa alle Grundstücke gleichermaßen. Bei Ausschöpfung der GRZ von 0,4 ist insgesamt über alle Grundstücke eine ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung von 2.365 m<sup>2</sup> gegeben.

Tabelle 1 Berechnung der Flächenversiegelung

Nutzungsart	Vorbelastung Fläche m2	anrechenbar versiegelte m2	
<b>BESTAND</b>			
Betonflächen - Weg	voll versiegelt	770	770
Wege,	25 % versiegelt unbefestigt und	360	90
Ruderalfläche mit Ablagerungen Schutt, Boden Kleingartenabfällen mit Strauch- und geringem Baumbestand Weide	sehr stark vorbelastet, 10% angerechnet	9.242	924
Gesamt		10.372	1784
<b>PLANUNG</b>			
Wohnbebauung	GRZ 0,4	10.372 (ohne	4.149
Gesamt		10.372	4.149
Nettoneuversiegelung			2.365

### Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildungsrate negativ beeinträchtigt. Der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser wird durch Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers innerhalb des Plangebietes kompensiert.

### Schutzgut Klima/Luft

Ein Eingriff in das Großklima ist nicht zu erwarten. Eingriffe in das Mikroklima sind mit der derzeitigen Nutzung des Geländes gegeben und werden nach Umsetzung des Bebauungsplanes gleichermaßen vorhanden sein. Veränderungen in Bezug der Beeinträchtigung des Klimas sind nicht zu erwarten.

### Schutzgüter Biotop / Pflanzen und Tiere

Entlang der Straße „Am Sonnenhang“ befinden sich Parktaschen. Zwischen den Parkflächen ist mit Sträuchern und Ahornbäumen bestandenes Verkehrsgrün angelegt, der vordere Teil bereits Ende der 90iger Jahre und der hintere Teil erst vor ca. 4 Jahren. Ein Teil der



Sträucher, ca. 100 m<sup>2</sup>, und 2 straßenbegleitende Ahornbäume müssen für den Bau der Zufahrten gerodet bzw. gefällt werden.

Der Bestand entlang der Ackerstraße ist als Immissionsschutz zu erhalten.

Die Ruderalfläche hat sich im Laufe der Jahre und durch die Nichtnutzung mit zahlreichen Sträuchern bestockt, die sich langsam zu Bäumen entwickeln. Der Gehölzbestand besteht im Wesentlichen aus Weide, Pappel, Robinie, Traubenkirsche und Eschenahorn. Dieser Gehölzbestand geht mit der Bebauung und der Freiflächengestaltung verloren und wird im Wesentlichen durch Nutzgarten und gestaltete Grünflächen ersetzt.

### Schutzgüter Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild ist derzeit durch die brachliegende Fläche bereits stark vorbelastet. Der Planungsraum wird durch die Wohnbebauung mit gestaltetem Umfeld und Gartenanlagen aufgewertet.

### Schutzgebiete

Schutzgebiete und insbesondere FFH- und SPA-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die folgenden *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen* dienen der Vermeidung beziehungsweise Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

V/M 1 Vorsichtige Aufnahme und getrennte Lagerung des Bodens generell beim Abtrag in Ober- und Unterboden als Voraussetzung für eine optimale Wiederverwendung und zum Schutz des Schutzgutes Boden. Die Vorschriften zum Schutz des Bodens gemäß DIN 18300 sind einzuhalten.

V/M 2 Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände, insbesondere das Verkehrsbegleitgrün entlang der Straße am Sonnenhang durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS - LP 4 zu schützen und zu sichern.

V/M 3 Der Gehölzbestand entlang der Ackerstraße ist als Immissionsschutz zu erhalten.

V/M 4 Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu versickern und dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Eingriffe verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert. Eine Ausgleichsmaßnahme

muss sowohl einen engen räumlichen, zeitlichen als auch funktionalen Bezug zum Eingriff aufweisen.

Ersatzmaßnahmen sind notwendig, wenn erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind, also nicht gleichartig oder nicht im Plangeltungsbereich kompensiert werden können. Sie dienen der möglichst ähnlichen, zumindest gleichwertigen Kompensation der betroffenen Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der räumliche, zeitliche und funktionale Bezug zu den vom Eingriff beeinträchtigten Funktionen ist jedoch gelockert.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im nachfolgenden Text einheitlich als Kompensationsmaßnahmen bezeichnet.

Die Kompensationsmaßnahme 1 dient als Ausgleich für den Verlust von 2 straßenbegleitenden Ahornbäumen, die im Rahmen der Planung der Erschließungsstraße als Kompensationsmaßnahme festgelegt waren.

Die für die Zufahrten zu fallenden Ahornbäume sind je durch einen Hochstamm

K 1 mit 18 bis 20 cm STU zu ersetzen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind für 3 Jahre zu gewährleisten und Ausfälle gleichwertig zu ersetzen.

K 2 wird als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von ca. 100 m<sup>2</sup> an Verkehrsbegleitgrün in Form von Sträuchern und den Verlust des Gehölzbestandes in der Brachfläche festgelegt.

Als Abgrenzung zur Kleingartenanlage ist entlang der Grundstücksgrenze im Osten eine freiwachsende Hecke mit einheimischen Sträuchern, 2xv. mit 60 bis 100 cm Höhe anzulegen.

Länge: 210 m, ca. 630 m<sup>2</sup>

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind für 3 Jahre zu gewährleisten und Ausfälle gleichwertig zu ersetzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen K 1 und K 2 wurden insgesamt bereits durch den Grundstückseigentümer verbindlich realisiert.

Für die 2.365 m<sup>2</sup> an zusätzlich versiegelter Fläche ist im unmittelbaren Planungsraum keine Entsiegelungsmöglichkeit gegeben. Die Kompensation der Versiegelung durch eine Pflanzung wird als Ausnahme in Absprache mit der UNB des Landkreises Barnim unterstützt.

K 3 Anpflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 100 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche, Hast 3xv. STU 16-18 cm, bzw. Anpflanzung eines Hochstammes einer alten Obstsorte mit 8-10 cm StU.

Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind für 3 Jahre zu gewährleisten und Ausfälle gleichwertig zu ersetzen.

K 3 ist durch die Grundstückseigentümer auszuführen. Je Grundstück sind mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Nach Umsetzung aller Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen werden.

## Pflanzenliste - Geeignete einheimische Baum- und Straucharten

<i>Acer campestre</i> - -	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	[Gemeine Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffilger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiliger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymuseuropaea</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i> agg.	Wild-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.	Wild-Birne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Artengruppe Hecken-Rose
<i>Rosa inodora</i>	Geruchlose Rose
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	Artengruppe Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	Artengruppe Filz-Rose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix curita</i> agg.	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide, Asch-Weide
<i>Salix pentandra</i>	Lorbeer-Weide
<i>Salix triandra</i> agg.	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Salix x rubens</i> ( <i>S. alba</i> x <i>S. fragilis</i> )	Hohe Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### **Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist durch die Einmündung von der Schleusenstraße auf die Straße „Am Sonnenhang“ gesichert. Die Medien liegen an. Haushaltsanschlüsse werden auf Antrag der Eigentümer, durch die Versorgungsträger, hergestellt. Die Sicherung der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke wird im Rahmen der jeweils durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren geprüft. Für Baugrundstücke, die nicht unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind auf den Trenngrundstücken die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu sichern.

### **Begründung der Festsetzungen und sonstige Satzungsinhalte**

Ergänzend zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sollen im Interesse der Rechtssicherheit und der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgende Festsetzungen nach § 9 getroffen werden:

#### **Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung sind bauliche Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) zulässig. Hierdurch soll eine Wohngebietsentwicklung entsprechend Flächennutzungsplan sichergestellt werden. Außerdem sollen das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen werden. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird mit 2 bestimmt. Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit sichert eine verträgliche Entwicklung der Höhe der baulichen Anlagen ab.

#### **Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**

Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass eine unverhältnismäßige Versiegelung des Geltungsbereiches durch Überbauung ausgeschlossen wird. Der Nachweis der Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn zu erbringen.

Im westlichen Teil des Satzungsgebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden, die Vorbildwirkung entfaltet. Die Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche über das vorhandene Maß hinaus, ist somit nicht begründet.

#### **Naturschutzrechtliche Belange § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB**

Festgesetzt wird in der Satzung, dass Stellplätze und Grundstückszufahrten ausschließlich mit offenporigen und versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind. Diese Festsetzung in Verbindung mit der Festsetzung der GRZ 0,4 gleicht die zu erwartenden Eingriffe aus. Die im Rahmen der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde formulierten Forderungen zu Ersatzpflanzungen für in den künftigen Zufahrtsbereichen zu fällenden Bäumen und die

Pflanzung einer Hecke an der östlichen Grenze des Satzungsgebietes wurde durch den Grundstückseigentümer bereits realisiert. Weitere Pflanzverpflichtungen sind aufgrund der Vermeidung unangemessener Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeit der künftigen Bauherren nicht festgesetzt worden. Es ist davon auszugehen, dass die Bauherren bei Grüngestaltung die Bepflanzung eigenständig durchführen.

### **Hinweise ohne Normcharakter**

#### **Bodenschutzrechtliche Belange**

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).

#### **Wasserrechtliche Belange**

Im westlichen Teil des Satzungsgebietes, unmittelbar an den an das Satzungsgebiet angrenzenden Flurstücken 774 und 775, befindet sich Spittelgraben, ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung. Die genaue Lage ist nicht bekannt.

Gemäß § 87 BbgWG i.V.m. § 36 WHG bedürfen Anlagen in, an, über und unter Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung. Zudem sollte bedacht werden, dass eine Rohrleitung einer bestimmten Unterhaltung bedarf sowie Reparatur- bzw. Erneuerungsarbeiten erforderlich werden können. Dazu ist ein entsprechender Arbeitsstreifen (mind. 4m) notwendig. (§§ 84 (1) und 87 (1) BbgWG) und freizuhalten.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde I.