

**Ingenieurbüro für  
Bauplanung GmbH  
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0  
Telefax (03334) 203-111  
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de  
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4  
16225 Eberswalde  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Uwe Grohs  
Beratender Ingenieur  
Telefon (03334) 203-102



**Bebauungsplan Nr. 309  
„Badeanstalt“  
Stadt Eberswalde**

Begründung  
**SATZUNGSFASSUNG**

Bauherr Marina Park Eberswalde  
Alf Dürre  
Grabowstr. 17  
16225 Eberswalde

Datum 18.Oktober 2013

Ausfertigung



Bearbeiter K. Müssig U. Junge

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro. Geschäftsführer

U. Grohs

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	4
1.2	Lage im Raum .....	4
1.2.1	Übersichtskarte .....	4
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung .....	5
1.2.2.1	Abgrenzung .....	5
1.2.2.2	Beschreibung .....	8
<b>2</b>	<b>Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....</b>	<b>11</b>
2.1	Ziele der Raumordnung .....	11
2.2	Vorhandene Planungen .....	11
2.2.1	Flächennutzungsplan .....	11
2.2.2	Landschaftsrahmen-plan/ Landschaftsplan .....	12
<b>3</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>13</b>
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand .....	13
3.1.1	Historische Entwicklung .....	13
3.1.2	Bestand .....	13
3.1.3	Verkehr und Erschließung.....	14
3.1.3.1	Straßenverkehr.....	14
3.1.3.2	Technische Infrastruktur.....	14
3.2	Ziel der Planung .....	14
3.2.1	Nutzungskonzept.....	15
3.2.2	Immissionsschutz.....	17
3.3	Begründung der Festsetzungen .....	21
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	25
3.3.3	Baugrenze .....	26
3.3.4	Verkehrsflächen .....	26
3.3.5	Grünflächen.....	27
3.3.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	28
3.3.7	Grünfestsetzungen .....	29
3.3.8	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen.....	30
3.3.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
3.3.10	Darstellung ohne Normcharakter .....	31
3.3.11	Hinweise ohne Normcharakter .....	33
<b>4</b>	<b>Auswirkungen.....</b>	<b>41</b>
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen .....	41
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	41
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur .....	44
4.4	Bodenordnende Maßnahmen .....	44
4.5	Finanzielle Auswirkungen .....	44
<b>5</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>45</b>
5.1	Aufstellungsbeschluss .....	45
5.2	Landesplanerische Stellungnahme .....	45

5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	45
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	45
5.5	Überarbeitung des Vorentwurfs	45
5.6	Auslegungsbeschluss	46
5.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	46
5.8	Behördenbeteiligung	46
5.9	Überarbeitung des Entwurfes	46
5.10	Abwägungsbeschluss	46
5.11	Satzungsbeschluss	46
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan .....	47
7	Rechtsgrundlagen .....	48
8	Anlage: .....	I
8.1	Teil A_ Planzeichnung M 1:1.000	I
8.2	Umweltbericht	II
8.3	Umverlegung des Treidelweges	III

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich) .....	4
Abbildung 2:	Übersichtsplan .....	5
Abbildung 3:	Blick in die Schleusenstraße - nördliche Begrenzung .....	6
Abbildung 4:	Straße Am Schwimmbad – westliche Begrenzung .....	6
Abbildung 5:	Wiese – östliche Begrenzung .....	6
Abbildung 6:	Treidelweg - südliche Begrenzung .....	7
Abbildung 7:	Gesamtensemble Badeanstalt .....	7
Abbildung 8:	Ruine der ehemaligen Rundfunkversuchsanlage mit angrenzenden Gebäuden, Künstlerkolonie .....	7
Abbildung 9:	Grünfläche zwischen den Sondergebieten .....	8
Abbildung 10:	zukünftige Erschließungsstraße .....	8
Abbildung 11:	zukünftige Stellfläche für Wohnmobile .....	9
Abbildung 12:	Bereich der zukünftigen Winterhalle, Sanitärtrakt, Herberge .....	9
Abbildung 13:	Bereich des zukünftigen Zeltplatzes .....	9
Abbildung 14:	Bereich der Aufweitung des Finowkanals .....	10
Abbildung 15:	vorhandene Gebäude der Künstlerkolonie .....	10
Abbildung 16:	Zufahrt zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ .....	10
Abbildung 17:	Auszug Flächennutzungsplan Entwurf – Stadt Eberswalde 2012 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt) .....	12

## 1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

### 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch den Marina Park Eberswalde, vertreten durch Herrn Alf Dürre, wird angestrebt, die Gelände der ehemaligen Städtischen Badeanstalt und der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt in ein touristisches Zentrum mit Marina und Ferienunterkünften umzugestalten.

Zur Absicherung der geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Die funktionslos gewordenen Flächen sind neu zu überplanen.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eberswalde wird das Gebiet als Sonderbaufläche "Tourismus" aufgeführt.

### 1.2 Lage im Raum

#### 1.2.1 Übersichtskarte

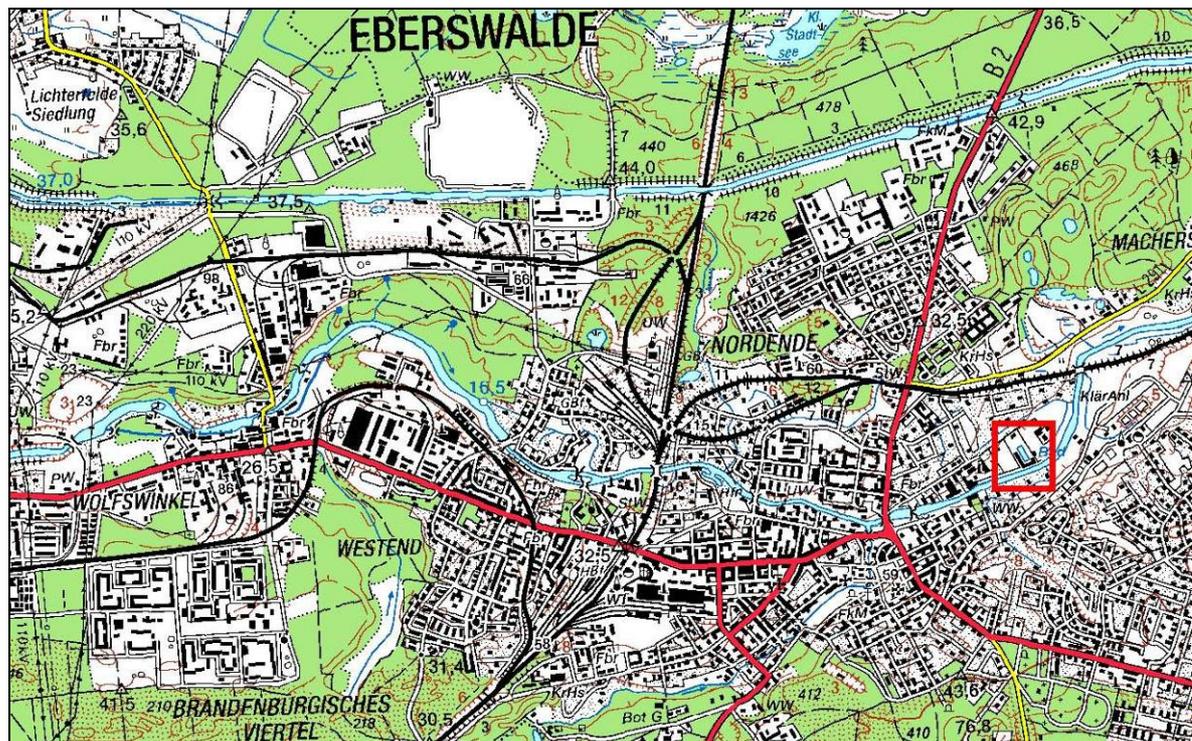


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes\_ rot (unmaßstäblich)

## 1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

### 1.2.2.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** Schleusenstr.
- Westen:** Straße Am Schwimmbad/Wiese
- Süden:** Treidelweg/Finowkanal
- Osten:** Wiese

Insgesamt wird eine Fläche von **7,52 ha** überplant.

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

**Gemarkung:** Eberswalde

**Flur:** 6

**Flurstücke:** 901, 902, 903, 904, 905, 978 tlw., 1402 tlw.

**Flur:** 10

**Flurstücke:** 4, 9 tlw., 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 6/2  
1044, 1045, 1046 tlw.

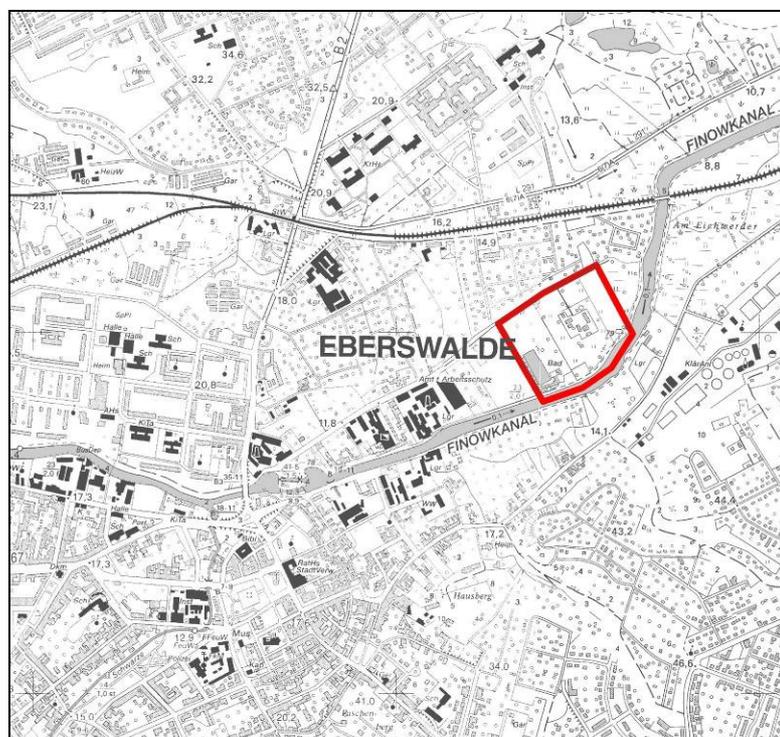


Abbildung 2: Übersichtsplan

Abbildung 3: Blick in die Schleusenstraße - nördliche Begrenzung



Abbildung 4: Straße Am Schwimmbad – westliche Begrenzung



Abbildung 5: Wiese – östliche Begrenzung



Abbildung 6: Treidelweg - südliche Begrenzung



Abbildung 7: Gesamtensemble Badeanstalt



Abbildung 8: Ruine der ehemaligen Rundfunkversuchsanlage mit angrenzenden Gebäuden, Künstlerkolonie



### 1.2.2.2 Beschreibung

Der Planungsraum liegt im östlichen Freiraum von Eberswalde und damit im Außenbereich. Die Abgrenzung erfolgt durch den Finowkanal, die Schleusenstraße und der Straße Am Schwimmbad.

Ein großer Teil des Plangebietes ist durch seine vorherige Nutzung als Freibad stark vorgeprägt. Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich noch die Gebäude und baulichen Anlagen aus den 30er Jahren als das Freibad sein heutiges Aussehen erhielt. Auf dem benachbarten Flurstück der ehemaligen städtischen Badeanstalt befanden sich die Überreste des kleinen Holzbaus der 1909 eröffneten Versuchsrundfunkstelle sowie die Gebäude einer kleinen Künstlerkolonie.



Abbildung 9: Grünfläche zwischen den Sondergebieten



Abbildung 10: zukünftige Erschließungsstraße

Abbildung 11: zukünftige Stellfläche für Wohnmobile



Abbildung 12: Bereich der zukünftigen Winterhalle, Sanitärtrakt, Herberge



Abbildung 13: Bereich des zukünftigen Zeltplatzes





Abbildung 14: Bereich der Aufweitung des Finowkanals



Abbildung 15: vorhandene Gebäude der Künstlerkolonie



Abbildung 16: Zufahrt zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“

## 2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

### 2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 27.08.2011, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielanfrage vom 21.07.2011 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind.

- Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Kultur- und Freizeitfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).
- Es besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 LEP B-B. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Da die Nachnutzung eines vorh. Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsatz 4.4 LEP B-B überein.
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden (Grundsatz aus § 6 LEPro 2007)
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B)

### 2.2 Vorhandene Planungen

#### 2.2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP der Stadt Eberswalde ist der zu überplanende Bereich als Sonderbaufläche „Sport/Freizeit/Erholung“ ausgewiesen.

Die Stadt Eberswalde stellt ihren Flächennutzungsplan zurzeit neu auf. Grundlegende Veränderungen der planerischen Rahmenbedingungen und Wachstumserwartungen erfordern eine Überprüfung und Anpassung der Planung. Zu diesen Veränderungen gehören insbesondere: die demographische und wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Planungsrechts, die veränderten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Berücksichtigung des Klimaschutzes und die Veränderung des Stadtgebietes.

Im Entwurf des FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Tourismus“ und SPE-Fläche (Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgewiesen.

Innerhalb dieser SPE-Fläche setzt der Bebauungsplan zukünftig das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ fest. Auf Grund der geringfügigen Größe von < 1 ha, ist diese Sonderbaufläche im FNP-Entwurf auf Grund der Darstellungssystematik nicht eingetragen worden. Der Bebauungsplan ist aus dem zukünftigen FNP entwickelt.

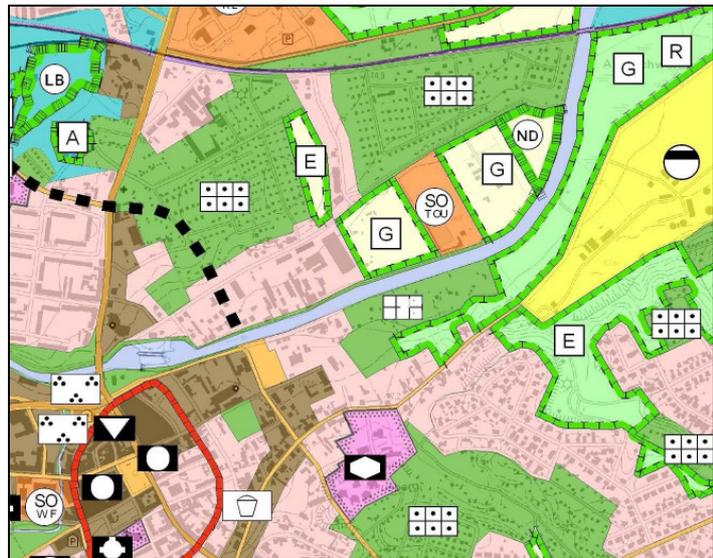


Abbildung 17: Auszug Flächennutzungsplan Entwurf – Stadt Eberswalde April 2012 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt)

### 2.2.2 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Für den Landkreis Barnim wurde 1994 ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt.

Parallel zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan für die Stadt Eberswalde erarbeitet. In dieser Planung wurde der Planungsraum als Freibad dargestellt und ist als Standort für Freibad und Wassersport zur Sanierung und Weiterentwicklung aufgenommen. Die vorliegende Planung wurde auf der Grundlage dieser Pläne erstellt.

### 3 Planinhalt

#### 3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung
- Die zu überplanende Fläche befindet sich unmittelbar am Finowkanal. Der Finowkanal ist eine der ältesten künstlich angelegten Wasserstraßen und ist für die touristische Erschließung von großer Bedeutung. Die Badeanstalt befand sich schon 1875 auf dem zuvor beschriebenen Gelände. Das Hauptgebäude wurde 1925/ 26 errichtet- verbunden mit einer umfassenden Sanierung der Anlage. In den Gebäuden wurden untergebracht ein Erfrischungs- und Sanitätsraum, ein Kassenschalter, zwei Vereinszimmer sowie zwei Wohnungen.
- Das Freibad war bis in die 80er Jahre öffentlich. Nach längeren Schließzeiten wurde das Becken des Bades als Anglerbecken genutzt. Durch die Nutzung der Wohnungen wurde der Verfall der Gebäude verhindert. Derzeit wird das Hauptgebäude der Badeanstalt als Imbissgaststätte genutzt.
- Am 13.2.1909 eröffnete die Telegraphenbauanstalt C. Lorenz AG aus Berlin in Eberswalde am Finowkanal die Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau. Hier sind bedeutsame Entwicklungsarbeiten der deutschen Telegraphie und Telephonie geleistet worden. Im Jahre 1923 wurden hier die ersten drahtlosen Konzerte gesendet und damit der deutsche Unterhaltungsrundfunk geboren. Sechs musizierende Eberswalder bildeten das erste deutsche Rundfunkorchester.
- Weiterhin wurden die Voraussetzungen für die Einführung des Lorenz-Paulsen-Systems bei Heer und Marine und die Grundlagen für den Tonfilm geschaffen. Der Holzbau der Rundfunkversuchsanstalt ist unterdessen abgerissen und wurde aus der Denkmalliste gelöscht.
- 3.1.2 Bestand
- Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlagen:
- ⇒ Gebäude der Badeanstalt;
  - ⇒ Schwimmbecken;
  - ⇒ Umkleidekabinen;
  - ⇒ Ateliers, Werkstätten und Wohnungen der Künstler;
  - ⇒ Schuppen, Scheunen, Baracken

### 3.1.3 Verkehr und Erschließung

#### 3.1.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten an die Schleusenstraße angeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke 5/1 bis 5/6 im Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit bereits geregelt. Daher ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Grundstücke nicht notwendig.

#### 3.1.3.2 Technische Infrastruktur

Das gesamte Planungsgebiet ist an die öffentliche technische Infrastruktur wie Gas, Strom, Abwasser und Trinkwasser angeschlossen. Das Flurstück 904 unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Schmutzwasser. Das Schmutzwasser im zukünftigen SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ wird in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und durch den örtlichen Versorger entsorgt. Für den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde ist auf dem Grundstück Flur 10, Flurstück 1044 eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Eine Abwasserdruckleitung quert das Plangebiet von Südwest nach Nordost über die Flurstücke 901, 902, 903 und 904. Der 6,0 m breite Schutzstreifen über der Abwasserdruckleitung darf nicht überbaut werden. Eine Nutzung als Caravanstellplatz ist jedoch möglich.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde keine von den Leitungsträgern keine Flächeninanspruchnahme für Versorgungsleitungen gefordert.

## 3.2 Ziel der Planung

Eberswalde wird landschaftlich geprägt durch wichtige Landschaftsstrukturen, die die Stadt gliedern, wie der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal sowie die Waldbereiche des Barnim und des Eberswalder Tals. Diese Waldbereiche prägen Eberswalde als Waldstadt. Als eine wesentliche Leitlinie für die Entwicklung der Stadt wird die Entwicklung des Finowkanals und des Oder-Havel-Kanals zu überregionalen Grün- und Wanderwegeverbindungen genannt. Die Entwicklung des Finowkanals als „Rückgrat und Hauptelement der städtischen Grünstruktur“ bildet den wichtigsten Schwerpunkt des landschaftsplanerischen Konzepts. Der Tourismus ist durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege und durch den Ausbau der Wasserwanderwege und Rastplätze mit der erforderlichen Infrastruktur in Eberswalde bedeutend zu fördern. Eberswalde hat bereits im Bereich des Finowkanal neben dem wertvollen Naturpotential auch zahlreiche Denkmale aufzuweisen, wie die alten Schleusen, Brücken und die denkmalwürdigen Industriebereiche. Um diese touristische Potentiale nutzen zu können,

müssen entsprechende Infrastrukturen und attraktive touristische Angebote geschaffen werden. Die Liegenschaft der ehemaligen städtischen Badeanstalt hat das Potential, eine touristische Funktion in der Region zu übernehmen. Der Eigentümer und Investor verfolgt das Ziel, der Errichtung einer Marina mit angebundenen Campingplatz, Zeltplatz, Herberge und Ferienwohnungen. Der Bebauungsplan soll daher die Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Städtischen Badeanstalt zu einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung planungsrechtlich absichern. Die ehemalige Rundfunkversuchsanstalt wird wieder aufgebaut und wird zukünftig u. a. ein Ausstellungsraum zur Geschichte des Standortes beherbergen.

Um die hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an die Gesamtplanung zu erfüllen bedarf es einer städtebaulichen Lösung, die in geeigneter Weise den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt und gleichzeitig den funktionell -räumlichen Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird. Es gilt ein touristisches Highlight zu schaffen mit funktionell und gestalterisch qualitativ hochwertigen Anlagen die sich naturverträglich in den hochwertigen Landschaftsraum einfügen.

### 3.2.1 Nutzungskonzept

Geplant ist unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ein touristisches Zentrum zu schaffen. Betreiber dieser Anlage wird der Marina Park Eberswalde, Inhaber A. Dürre, sein.

Die Nähe zur Stadt soll Kurzurlauber ebenso ansprechen wie Wanderer, die mit dem Boot oder dem Fahrrad unterwegs sind und einen längeren Aufenthalt planen.

Die Nebengebäude der ehemaligen Badeanstalt (Umkleideräume) sollen für 6 Ferienwohnungen, darunter 1 behindertengerechte, mit insgesamt 14 Betten und eine Herberge mit 5 Zimmern (10 Betten) aus- und umgebaut werden. An den ehemaligen Umkleidekabinen wird in Richtung Schleusenstraße ein Anbau errichtet.

Ein Neubau soll als Winterlager für die Boote aus der Marina errichtet werden. Direkt an das Winterlager wird ein Sanitärtrakt errichtet, welcher dem im nordöstlichen Bereich liegenden Wohnwagenplatz dient. Der Wohnwagenpark ist für 58 Wohnwagen konzipiert und mit Wasser- und Stromanschlüssen sowie Müllplatz ausgestattet. Zwischen dem Sanitärtrakt und dem Wohnwagenplatz sind die Stellplätze für PKW angeordnet.

Östlich der Schwimmbecken wird ein Gebäude errichtet, welches eine Herberge mit 8 Zimmern (32 Betten) aufnehmen soll.

Die Schwimmbecken werden wieder der Öffentlichkeit als Naturschwimmbad zugänglich gemacht. **Dazu werden die Becken durch Wasserentnahme aus dem Fi-**

nowkanal gespeist. Die Rohwasserqualität ist geeignet, nach Durchlauf eines Reinigungsverfahrens, die notwendige Badewasserqualität aufzuweisen. Neben dem Einbau einer Filteranlage zur Schwebstofftrennung soll über eine UV-Entkeimung die Keimfreiheit des Badewassers gewährleistet werden. Ein Konzept zur Vorgehensweise bei Havariesituationen von denen das Finowkanalwasser betroffen ist oder eine technische Anlage, die den Eintrag solchen Wassers unterbindet, sollte vorhanden sein. Vor Inbetriebnahme des Schwimmbades muss der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem Verbraucher- und Gesundheitsamt des Landkreises Barnim gem. § 37 Abs. 2 Infektionsschutzgesetz nachweisen, dass sein Schwimmbeckenwasser so beschaffen ist, dass durch seinen Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist. Entsprechende technische Beschreibungen zur Brauchwasseraufbereitung und Wasseranalysen sind vorzulegen. Das Schwimmbad wird in der Zeit von 10.00 bis 20.00 Uhr geöffnet sein. Zu rechnen ist mit ca. 100 Badegästen pro Tag. Die vorhandene Umkleidekabine wird wieder hergerichtet, um den Badegästen zur Verfügung zu stehen. Zwischen Schwimmbecken und Wohnmobilstellplätzen wird eine Liegewiese angelegt.

Bei der Umsetzung des Konzepts ist von besonderer Bedeutung die Anbindung des Plangebietes an den Finowkanal. Das neue Hafenbecken, mit den Abmaßen ca. 27 x 27/30 m, wird durch Abspundung von der Bundeswasserstrasse Finowkanal abgetrennt.. Im Hafenbecken finden ca. 15 Boote einen Liegeplatz. Der am Finowkanal entlang führende Treidelweg wird um das Hafenbecken herumgeführt (sh. Anlage III).

Die Flächen auf den Flurstücken 901 und 4 zwischen der ehemaligen Badeanstalt und der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt bleiben im jetzigen Zustand als Grünfläche erhalten und werden keiner anderen Nutzung zugeführt.

Die ehemalige Rundfunkversuchsanstalt soll wieder aufgebaut werden und zwei Ferienwohnungen enthalten. Desweiteren ist in den Räumlichkeiten ein Ausstellungsraum geplant.

Auf der Fläche zwischen Rundfunkversuchsanstalt/Künstlerkolonie und Treidelweg wird ein Zeltplatz für max. 20 Zeltstandplätze entstehen. Die Sanitäranlagen hierfür werden in einem auf dem Zeltplatz aufgestelltem Sanitärcontainer untergebracht.

Nordwestlich der Rundfunkversuchsanstalt werden die vorhandenen Scheunen und Baracken zu einer Herberge und einem Ferienhaus umgebaut. Zwischen Ferien-

haus und Schleusenstraße werden die Parkplätze für den Zeltplatz, die Ferienwohnungen und das Museum errichtet.

Die benachbarten Grundstücke der Künstlerkolonie bleiben in der jetzigen Nutzung bestehen.

Die restlichen Flächen bis zur Grenze des Geltungsbereiches werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft genutzt und erfahren diesbezüglich eine Aufwertung.

### 3.2.2 Immissionsschutz

#### Planungsziel

Die Planung sieht die Entwicklung eines SO Freizeit und Fremdenbeherbergung, SO Marina und SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung vor.

Diese Sondergebiete werden gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Gebiet nach § 10 BauNVO scheidet hier aus, da die Zweckbestimmung des § 10 BauNVO ausschließlich auf die Erholung gerichtet ist. Zum verfolgten Planungsziel gehören auch ein Freibadbetrieb und ein Sportboothafen, die Zu- und Abfahrtsverkehre generieren und Freizeitlärm hervorrufen. Die Festsetzung nach § 11 wurde gewählt, um die Erholungsfunktion in den Hintergrund zu stellen und insofern ein weniger störanfälliges Gebiet zu planen. Der Grundsatz „Lärmschutz durch Abstand“ § 50 BImSchG kann in diesem Planungsfall nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Gründe liegen im Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes und der Lage des Finowkanals. Die Anordnung der Schwimmbecken zu den Ferienwohnungen und Caravanstellplätzen ist der Bestandssituation geschuldet. Gleiches gilt für den Sportboothafen.

#### Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kläranlage des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung an der Eichwerderstraße. Die Fahrzeuge der mobilen Abwasserentsorgung entleeren 20 bis 25 mal täglich montags bis freitags in der Zeit von 6 bis 21 Uhr an der Fäkalannahmestation an der Eichwerderstraße ihre Tanks. Der Vorgang ist in 215 m Entfernung zum geplanten Zeltplatz oder 330 m Luftlinie zum Wohnhaus Badeanstalt akustisch wahrzunehmen. Bei Ostwind können Geruchsimmissionen auftreten.

Auch der Finowkanal ist eine Emissionsquelle durch den vorhandenen Sportsbootverkehr. Die max. Geschwindigkeit beträgt 6 km/h. Außerhalb der Saison und der Schleusenzeiten von Frühjahr bis Herbst findet kein Sportbootverkehr statt.

Die nördlich und südlich gelegenen KGA verursachen durch ihre Nutzung ebenfalls Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Motorgeräteeinsatz zur Gartenpflege, „verhaltensbezogene Geräusche“ z.B. Gespräche, Rufe

und Lachen, technische Geräusche wie Musik- und Fernsehübertragungen von Frühjahr bis Frühherbst.

Aus der sogenannten Künstlerkolonie sind keine Emissionen bekannt, bis auf den eigen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehr. Die künstlerischen Arbeiten verlaufen leise. Von Hand wird modelliert, gebrannt, gemalt und geschliffen sowohl in der Werkstatt als auch draußen.

Radfahrer und Fußgänger des Treidelweges werden in der Betrachtung vernachlässigt.

#### Zusatzbelastung

Durch die Entwicklung der Sondergebiete werden folgende zusätzliche Emissionsquellen entstehen:

Im SO Freizeit und Fremdenbeherbergung wird als Hauptemissionsquelle der öffentliche Badebetrieb gesehen. Feriengäste der Ferienwohnungen und Nutzer der Wohnwagenstellplätze verursachen den regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr am Anreise- und Abreisetag. Verhaltensbezogene und technische Geräusche sind ebenfalls zu erwarten.

Im SO Marina sind Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten zulässig.

Von der Nutzung als Marina sind störende Geräuschemissionen v. a. zu erwarten:

- durch Reparatur- und Reinigungsarbeiten an den Booten,
- das Ein- und Auswassern der Boote,
- die Bootsbewegungen innerhalb der Marina und
- indirekt durch den durch die Nutzung erzeugten PKW-Verkehr (An- und Abfahrten).

Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung sind keine nennenswerten Geräusche zu erwarten.

Die Lärmimmissionen beschränken sich auf den normalen Zu- und Abfahrtsverkehr der Feriengäste.

Die unmittelbar südlich angrenzende private Grünfläche der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und der kleinräumige Aktivspielplatz sind Emissionsquellen für Sport-, Spiel- und Freizeitlärm. Der Zeltplatz bietet max. 20 Plätze für Kurzzeitzelter.

#### Schutzbedürftigkeit

Das SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung, das SO Marina und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung haben eine geringere Störanfälligkeit auf Grund der Vorbelastung und der geplanten Nutzung. Der hohe Freizeitlärmanteil des Freibades, die Immissionen des Zelt- und Spielplatzes und der gewerbliche Lärm der Marina rechtfertigen eine Schutzbedürftigkeit in Anlehnung an den Tageswert eines Mischgebietes mit 60 dB(A). Nachts soll entsprechend einem Allgemeinen

Wohngebiet der Wert von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

#### Schutzmaßnahmen:

Um eine Verträglichkeit der Planung mit seiner Umgebung herzustellen, sind folgende Schutzmaßnahmen sicher zu stellen:

Zur Vermeidung eines Konfliktes zwischen dem SO Marina und dem SO Freizeit und Fremdenbeherbergung verpflichtet sich der Vorhabenträgers (VHT) im städtebaulichen Vertrag die Reparatur- und Wartungsarbeiten außerhalb der Badesaison durchzuführen.

In der Saison dürfen nur kleine Reparaturen wie Zündkerzenwechsel, Streich- und Lackierarbeiten mit Pinsel, Arbeiten an der Schiffselektronik etc. durchgeführt werden. Das Ein- und Auswassern der Boote findet grundsätzlich nur am Anfang und Ende der Saison statt.

Große Reparaturarbeiten werden nur außerhalb der Badesaison durchgeführt, wenn die Boote in der Winterhalle sind. Genauso sind Schleif- und Reinigungsarbeiten nur außerhalb der Saison durchzuführen.

Geräuschemissionen durch Bootsbewegungen innerhalb der Marina werden auf Grund der geringen Größe der Marina und der Sportbootgröße, der niedrigen Geschwindigkeiten im Bootshafen mit max. 3 km/h als eher gering bewertet und bedürfen keiner Regelung.

Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker (Feriengäste, Wohnwagencamper, Bootseigner).

Das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung erfährt eine zeitliche Beschränkung im öffentlichen Badebetrieb durch festgelegte Öffnungszeiten von 10 Uhr bis 20 Uhr. Zusätzlich regelt eine Campingplatzordnung die nächtlichen Ruhezeiten, um ein Ausufern von verhaltensbezogenen und technischen Geräuschen zu vermeiden.

Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker.

Sonstige Tagesgäste des Freibades erreichen das Freibad mit dem Fahrrad über den Treidelweg oder mit PKW. Benachbarte Kleingärtner kommen vermutlich zu Fuß.

Die punktuell auftretenden Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nur bei Ostwind festzustellen. Die Hauptwindrichtung im Stadtgebiet ist West-Nordwest.

Schutzmaßnahmen können nicht getroffen werden.

Hingegen sind die Geräusche der Fäkalannahmestelle immer bei Leerung von Tanks zu hören.

Für den Aufenthalt im Freien können keine Schutzmaß-

nahmen getroffen werden.

Vermutlich gehen die Geräusche des Klärwerkes im auftretenden Freizeitlärm des Freibades unter.

Regelungen für die benachbarten Kleingartenanlagen (KGA) müssen nicht getroffen werden.

KGA und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung sind untereinander verträglich, denn die Grundstücke dienen in ähnlicher Art und Weise der Erholung und Freizeitnutzung, erzeugen Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die sogenannte Künstlerkolonie im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung erfährt durch die Planung eine Verschlechterung der Lärmsituation gegenüber dem bisher ruhigen Außenbereich. Vom angrenzenden Zeltplatz und kleinräumigen Aktivspielplatz und den Ferienwohnungen im Sondergebiet selber wird tagsüber in der Hauptferienzeit Freizeitlärm nicht zu vermeiden sein. Hier wird der Betreiber der Ferienanlagen verpflichtet über eine Zeltplatz- und Spielplatzordnung Regelungen zu den Ruhezeiten zu treffen und für deren Durchsetzung zu sorgen.

### 3.3 Begründung der Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung Durch seine bisherige Nutzung als Badeanstalt und Künstlerkolonie ist das Plangebiet stark vorgeprägt.

Unter Beachtung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgen die Festsetzungen zur Art der Nutzung.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Sondergebiet SO „Marina“</b>
<i>Textliche Festsetzung</i>	<p><b>1.1 Das im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet SO „Marina“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Zulässig sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Anlagen zum Betrieb eines Bootshafens</li> <li>(2) Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten</li> <li>(3) Anlagen zur Lagerung von Booten</li> <li>(4) dazugehörige Nebenanlagen, wie Slipanlage und Stellplätze für Bootseigner, Verkauf von Bootszubehör und Ersatzteilen</li> </ol>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO
	<p>Die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung des SO „Marina“ wurden so gewählt, dass typische Anlagen eines Bootshafens möglich sind. Der Hafen soll ein breites Serviceangebot anbieten und abdecken: Der Tourist, der den Finowkanal mit dem Boot erkundet, soll die Möglichkeit erhalten, im Plangebiet an sicheren Liegeplätzen anlegen zu können, um die touristischen Highlights der Umgebung zu erleben. Eine neuzubauende Winterhalle mit Werkstatt dient der Lagerung von Booten in den Wintermonaten und zur Durchführung von Reparaturen. Durch die Errichtung der Marina werden Arbeitsplätze geschaffen und die Bedürfnisse nach touristischen Anlaufpunkten gedeckt. Zur Vermeidung störender Geräuschimmissionen zu schutzbedürftigen Nutzungen wird der Störgrad zulässiger Betriebe und Anlagen auf den Störgrad eines Mischgebietes durch Festsetzung begrenzt.</p>
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Sondergebiet SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“</b>
<i>Textliche Festsetzung</i>	<p><b>1.2 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ dient dem ferienmäßigen Abstellen von Wohnmobilen und zur Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Caravans (Wohnwagen) von 3.50 bis 8.50 m Aufbaulänge, die ortsveränderlich und zum Straßenverkehr zugelassen sind</li> <li>(2) Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) die als motorisierte Fahrzeuge leicht ortsveränderlich sind</li> <li>(3) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des</li> </ol>

**Gebietes (Duschen, WC, etc.)**

- (4) Freibad mit dazugehörigen Anlagen, wie Umkleide und Liegewiese
- (5) Schank- und Speisewirtschaft
- (6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (7) 1 Wohnung für Betriebs- und Aufsichtspersonal
- (8) Ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. Absatz (9)
- (9) Zu den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kerzen

- (10) In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment Badeartikel, Badetextilien und Spielzeug angeboten werden.

**Rechtsgrundlage:**

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Das Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ dient der Unterbringung von Anlagen, die den Tourismus am Finowkanal fördern. Dadurch wird das unter Denkmalschutz stehende Ensemble erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Errichtung von Gastronomie und Beherbergungsbetrieben schaffen und sichern Arbeitsplätze. In den vorhandenen Gebäuden der ehemaligen Badeanstalt plant der Vorhabenträger u. a. die Unterbringung von Gastronomie und die Einrichtung von Ferienwohnungen, auch eine Sauna wird in den Gebäuden untergebracht sein.

Im nordwestlichen Areal des Sondergebietes soll das ferienmäßige Aufstellen von Wohnmobilen und -wagen zulässig sein. Ein Sanitärtrakt, der direkt an den Neubau der Winterhalle anschließt, dient der sanitären Versorgung der Urlaubsgäste.

Die vorhandenen Schwimmbecken werden als Naturbad wieder nutzbar gemacht und auch der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich sein, dies deckt den Bedarf nach Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowohl der Urlaubsgäste als auch der Bewohner von Eberswalde.

Die Liegewiese wird im dem Bereich zwischen Stellplätzen für die Wohnmobile und dem Schwimmbecken an-

geordnet.

Ein Neubau vervollständigt das Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten und deckt den Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten von Gästen, gerade der Rad- oder Wasserwanderer, die nur eine Nacht vor Ort verbringen wollen.

Einzelhandelsbetriebe werden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50 m<sup>2</sup> zugelassen, um den Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs zu decken. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten die ein größeres Warensortiment anbieten. Die Liste für das nahversorgungsrelevante Sortiment wurde für den Bebauungsplan gekürzt und somit den Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen angepasst.

*Festsetzung Planzeichnung*

**Sonderbaufläche SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“**

*Textliche Festsetzung*

**1.3 Das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Künstlerwohnungen, Ateliers, Ausstellungsflächen und zur Fremdenbeherbergung.**

**Zulässig sind:**

- (1) Ateliers, Werkstätten und zugehörige Werksverkaufs- und Ausstellungsflächen**
- (2) Wohnungen der im Sondergebiet künstlerisch Schaffenden**
- (3) Ausstellungsräume**
- (4) Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

*Rechtsgrundlage:*

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ dienen dem Schutz der ansässigen Künstler, die in den vorhandenen Gebäuden ihre Wohnungen, Werkstätten und Ausstellungsräume betreiben. Durch dieses Gebiet werden die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gedeckt. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes ist nicht geplant. Die Gebäude, die sich auf Grundstücken des Investors befinden, werden instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Herberge und ein Ferienhaus sollen nach Vorstellungen des Vorhabenträgers darin entstehen, dies deckt die Nachfrage nach kurzzeitigen wie auch längeren Übernachtungsmöglichkeiten.

Der Vorhabenträger plant darüber hinaus, das Gebäude der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt wieder aufzubauen und ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen. Dieses Gebäude soll unter anderem ein Ausstellungsraum aufnehmen.

*Textliche Festsetzung*

**1.4 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ bestimmten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:**

- (1) Eine Höchstanzahl von 20 Zelten
- (2) Sanitäre Anlagen zur Versorgung des Zeltplatzes
- (3) Kleinräumiger Aktivspielplatz

*Rechtsgrundlage:*

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzungen auf der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dienen der Abdeckung der Bedürfnisse von Kurzzeitzeltern. Die Höchstanzahl der Zelte ergibt sich aus der Fläche, die dem Zeltplatz zur Verfügung steht. Sanitäre Anlagen müssen den Gästen des Zeltplatzes gem. § 5 Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPW) in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird ein Sanitärcontainer im nördlichen Bereich des Zeltplatzes aufgestellt.

Der kleinräumige Aktivspielplatz soll den Bedarf an Spiel- und Sportmöglichkeiten für die jüngeren Gäste des Zeltplatzes, aber auch aus den anderen Beherbergungsmöglichkeiten decken. Der Aktivspielplatz soll eine dem Zeltplatz untergeordnete Größe haben und kann z. B. Spielgeräte für Kleinkinder, Basketballkorb, Beachvolleyballfeld, Slackline (Seil balancieren) etc. beinhalten.

*Textliche Festsetzung*

**1.5 Auf der als Private Grünfläche 1 bestimmten Fläche ist zwischen dem Zeltplatz und dem SO „Marina“ ein Verbindungsweg zulässig.**

*Rechtsgrundlage:*

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um den Urlaubsgästen, nach Umsetzung des Konzeptes, die Möglichkeit zu geben sich zwischen den Beherbergungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten frei zu bewegen, wird ein Verbindungsweg zwischen dem SO Marina und dem Zeltplatz über die Private Grünfläche zugelassen. Der Investor muss sich dazu mit dem Eigentümer der Grundstücke privatrechtlich einigen.

*Textliche Festsetzung*

**1.6 Auf der als Private Grünfläche 2 bestimmten Fläche ist Kleintierhaltung und die Haltung von max. 2 Minischafen, 2 Minischweinen und 1 Alpaka zulässig.**

*Rechtsgrundlage:*

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um gerade den jüngeren Gästen des Marina Parks, aber auch den Kindern aus Eberswalde, ein breites Freizeitangebot zu bieten, wird auf der Privaten Grünfläche 2 die Kleintierhaltung zugelassen. Darüber hinaus sollen Minischweine, Minischafe und 1 Alpaka auf der Grünfläche ein neues Zuhause finden. Sollte die Grünfläche selber nicht als Nahrungsgrundlage genügen, wird das Futter von den angrenzenden Wiesen gewonnen.

3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit der baulichen Anlagen bestimmt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<p><b>Grundflächenzahl (GRZ):</b></p> <p><b>SO „Marina“ und SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung (GRZ) 0,8</b></p> <p><b>SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ (GRZ) 0,3 / 0,2</b></p>	
<i>Textliche Festsetzung</i>	<p><b>Im Sondergebiet „Marina“ ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.</b></p>	
<i>Rechtsgrundlage</i>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 17, 19 Abs. 4 und 20 BauNVO</p> <p><i>Die Grundflächenzahl wurde für die einzelnen Sondergebiete separat festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Grundflächenzahl ist für sonstige Sondergebiete lt. § 17 Abs. 1 BauNVO mit max. 0,8 festgelegt.</i></p> <p><i>Mit der Festsetzung der GRZ wird Einfluss auf die Dichte der Bebauung genommen.</i></p> <p>Im Sondergebiet „Marina“ wird die Überschreitung der GRZ bis 1,0 zugelassen. Dies resultiert zum Einen aus den notwendigen baulichen Anlagen und dient zum Anderen dem Schutz des Bodens, des Finowkanals und des Grundwassers vor den Marina typischen Nutzungen, wie zum Beispiel dem Slipen. Im SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ beträgt die zulässige GRZ = 0,8 als Höchstmaß.</p> <p>Unter Beachtung des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und der Wahrung des Landschaftsbildes wurde die Grundflächenzahl im Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO auf 0,3 bzw. 0,45 ist zulässig.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen orientiert sich an der auf dem Gelände vorhandenen Bebauung. In dem Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ wurde die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bestand um ein Geschoss erhöht, um im Bedarfsfall die Angebote an Beherbergungsmöglichkeiten zu erhöhen.</p> <p>Die Bereiche der unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit sind durch die Linie für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gekennzeichnet. Diese Linie orientiert sich an der Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung.</p>	

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>max. Firsthöhe in m ü. DHHN: SO „Marina“ FH = 20,93 m ü. DHHN</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauN-VO Für das SO „Marina“ wird auf die Angabe einer max. Geschossigkeit verzichtet, stattdessen wird eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. Diese Höhe beträgt 20,93 m ü. DHHN und orientiert sich am höchsten Gebäude des Areals, dem ehemaligen Bademeisterwohnhaus. Dieses Gebäude hat eine Firsthöhe von 21,44 m ü. DHHN. Um das Denkmalsgeschützte Gebäude weiter im Vordergrund zu stellen, wurde die max. zulässige Firsthöhe der Winterhalle kleiner als die vorh. Firsthöhe gewählt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>V<sub>max</sub> = 6.000m<sup>2</sup> SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 4, 18 Abs. 1 BauN-VO Um eine Erweiterung der denkmalgeschützten Schwimmbecken zu vermeiden, wurde ein max. Beckenvolumen festgesetzt. Diese orientiert sich an den vorhandenen Maßen der Becken.

### 3.3.3 Baugrenze

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Baugrenze</b>
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Die Festsetzungen der Baugrenzen orientiert sich zum Einem an den vorhandenen baulichen Anlagen und zum anderen an den geplanten Neubauten. Die Größe wurde so gewählt, dass die vorhandenen Gebäude <b>und Schwimmbecken</b> nicht erweitert werden können und den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Die Baufenster für die Neubauten geben genug planerische Freiheit für die Lage der Neubauten im Gelände.

### 3.3.4 Verkehrsflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen vor allem die Liegewiese vor störendem Fahrzeugverkehr schützen. Durch die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wird die Lage der Zufahrt von der Schleusenstraße aus vorgegeben.

## 3.3.5 Grünflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Grünfläche zwischen dem Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ und Treidelweg soll als Grünfläche erhalten werden. Um Kurzzeit Zeltern die Möglichkeit zur Übernachtung zu geben, wird die Zweckbestimmung „Zeltplatz“ für diese Grünfläche festgelegt. Die Höchstanzahl wurde auf 20 Zelte begrenzt, um den Flächenanteil zu minimieren. Es werden nur Zelte auf der Grünfläche zugelassen. Die Gäste die mit dem Auto anreisen, werden ihre Fahrzeuge an der Zufahrtsstraße abstellen. (sh. textl. Festsetzung 1.4)
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Private Grünfläche 1</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Grünfläche zwischen den Sondergebieten bleibt in ihrem jetzigen Zustand bestehen und wird keiner anderen Nutzung zugeführt. Über die Textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird die Zulässigkeit einer Wegeverbindung geregelt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Private Grünfläche 2</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Private Grünfläche 2 bleibt in ihrem jetzigen Zustand bestehen und wird keiner anderen Nutzung zugeführt. Lediglich die Kleintierhaltung und einige ausgewählte, in der Anzahl begrenzte, Tierarten (2 Minischafe, 2 Minischweine, 1 Alpaka) werden auf dieser Fläche zugelassen. (sh. textl. Festsetzung 1.6)
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Wasserfläche für Bootshafen</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Hauptbestandteil und Kernstück der Marina ist das neu anzulegende Hafenbecken, welches als Aufweitung des Finowkanals ausgeführt wird. Es besteht eine Genehmigungspflicht zur Anbindung des Hafenbeckens an den Finowkanal durch Planfeststellung oder Plangenehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz. Das Plangenehmigungsverfahren wird im Anschluss an das Bebauungsverfahren durchgeführt.

### 3.3.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese. Dieses Naturdenkmal wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.</p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf der Grundlage des § 9 BauGB und erfordern einen bodenrechtlichen Bezug. Die für die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Regelungen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Flächen, zu Mahd und Düngung sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug besitzen. Die für Ausgleich und Ersatz festgelegten Maßnahmen sind jedoch nur als Einheit von Zweckbestimmung und Bewirtschaftungsregeln als geeignet zu bewerten. Deshalb sind die detaillierten Maßnahmen für die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als komplexe Leistung entsprechend Umweltbericht Tabelle 11 und Abbildung 3 in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen und abzusichern.</p>

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<b>Baumerhalt</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. An Bäumen verlustig gehen 10 Baumweiden und Pappeln. Ein Ausgleich wird laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) für Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich nicht erforderlich.</p>

### 3.3.7 Grünfestsetzungen

---

#### *Textliche Festsetzung*

**Im Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ sind entlang der Schleusenstraße Bäume und Sträucher als Sichtschutz und zur Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche anzupflanzen. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstämme mit 14 bis 16 cm StU und 50 einheimische Sträucher mit 100 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.**

---

#### *Rechtsgrundlage*

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB*

Die Anpflanzung dient der Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Sondergebietes und grenzt dieses optisch zur Schleusenstraße ab. Gleichzeitig wird Lebensraum für diverse Arten geschaffen. Ebenso reduziert die Anpflanzung die Staubbelastung und spendet Schatten.

## 3.3.8 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

<i>Planzeichnung</i>	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB; §16 Abs. 4 BauNVO
	Dieses Planzeichen wurde angewandt um die Sondergebiete „Marina“ und „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ und die Privaten Grünflächen jeweils von einander zu trennen. Auch die unterschiedliche GRZ und die Geschossigkeit wurden durch dieses Planzeichen dargestellt.
<i>Planzeichnung</i>	<b>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die benötigte Anzahl von Stellflächen zu gewährleisten, wurden die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt. Dabei wurde unterschieden zwischen den Stellplätzen für die Wohnmobile und –wagen (C) (im nordwestlichen Bereich des Plangebietes) und den Stellplätzen für die PKWs (PKW).
<i>Planzeichnung</i>	<b>Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche</b>
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit der Festsetzung von Fläche zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechts wurden die Flächen belastet die von der Allgemeinheit bzw. von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden.
	Die Festsetzung einer Fläche zur Sicherung eines Gehrechtes (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) G wurde für den umverlegten Teil des Treidelweges zu Gunsten der Allgemeinheit getroffen. Durch die Herstellung des neuen Bootshafen wäre der Treidelweg nicht mehr durchgängig befahrbar. Da der Treidelweg aber zum Überregionalen Radwanderweg „Oder-Havel“ gehört, muss die durchgängige Befahrbarkeit abgesichert werden.
	<b>Das Fahrrecht F wurde zu Gunsten des WSA festgesetzt. Um dem WSA die Möglichkeit zu geben ihren Unterhaltungspflichten am Finowkanal nachkommen zu können, ist diese Festsetzung notwendig.</b>
	<b>Für den Teil des umverlegten Treidelweges der sowohl vom WSA als auch von der Allgemeinheit genutzt wird, wurde eine Fläche für die Sicherung des Geh- und Fahrrecht GF festgesetzt.</b>

3.3.9 Nachrichtliche Übernahmen	Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden nachrichtlichen Übernahmen in die Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt.
Bundeswasserstrasse	Der Finowkanal wurde als Bundeswasserstrasse in die Planzeichnung übernommen. Für alle Anlagen und Nutzungen am, im und auf dem Finowkanal ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen.
technische Infrastruktur	Die Lage der Leitungsbestände der E.ON/e.dis AG(Strom), der EWE NETZ GmbH (Gas) und des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde wurden übernommen und dargestellt. Die Telekom AG hat angegeben, dass sie im Plangebiet keine Leitungsbestände führen.
Kennzeichnung Altlasten	Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Altlastenverdachtsfläche wurde in die Planzeichnung übernommen. Das Plangebiet selber stellt nur einen sehr kleinen Teil der Altlastenverdachtsfläche dar. Für alle Bodenarbeiten gelten die in den Hinweisen ohne Normcharakter dargestellten Hinweise.
Kennzeichnung Denkmalbereiche	Die Denkmalbereiche wurden für das Ensemble der ehemaligen Städtischen Badeanstalt bestehend aus: Haupteingang mit Kassen- und anderen Nebenräumen, Umkleidekabinen, Wohnhaus des Bademeisters, Maschinenhaus Schwimmbecken und Freigelände in die Planzeichnung übernommen. Ebenfalls wurde der Finowkanal, der zwischen Zerpenschleuse und Liepe sowie mit den damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen, als Bodendenkmal geführt wird, in die Planzeichnung eingetragen. <b>Das ehemalige Laboratoriumsgebäude der Station für drahtlose Telegraphie (ehemalige Rundfunkversuchsanstalt) ist auf Grund seines ruinösen Zustandes am 15.04.2013 aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg gelöscht wurden.</b>
öffentliche Verkehrsfläche	Die öffentlichen Verkehrsflächen Schleusenstraße, Straße Am Schwimmbad und der Treidelweg wurden nachrichtlich übernommen.
<b>Gewässer II. Ordnung</b>	<b>Der Binnengraben 76 (Gewässernummer 69626342) verläuft parallel zum Treidelweg über die Flurstücke 1045 und 6/2 der Flur 10. Dieser Graben unterliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“, eine maschinelle Unterhaltung vom Treidelweg aus ist sicherzustellen.</b>
3.3.10 Darstellung ohne Normcharakter	<b>Um das Gesamtbild des MarinaParks darzustellen, wurden folgende bauliche Anlagen dargestellt:</b>

- Steganlage, dafür ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren notwendig
- Neubauten
- Spundwand um das Hafenbecken. Die Spundwand, die den Finowkanal vom Hafenbecken abtrennt, ist mit einer Länge von 14.00 m und einen OK von min. 10 cm über HHW = +9.50 m NHN auszuführen.

### 3.3.11 Hinweise ohne Normcharakter

#### 1. Bodenschutz

Das Bauvorhaben ist auf einem Teil der im Altlastenkataster geführten Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die gesamte Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).

Sämtliche Eingriffe in den Boden und die ordnungsgemäße Verwertung/ Entsorgung der Abfälle sind durch den Sachverständigen zusammenzufassen und abschließend zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der UB spätestens 2 Monate nach Abschluss des o.g. Vorhabens unaufgefordert zu übergeben. Die unterschiedlichen Abfallströme sind in diesem Zusammenhang in einer tabellarischen Übersicht zusammenzustellen (§ 15 BBodSchG).

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB 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).

Dem Bodenschutzamt ist der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorab anzuzeigen und der Termin der Bauanlaufberatung mitzuteilen. Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub ist zu separieren, repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu unterziehen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen.

Nach Baubeginn ist der UB die Möglichkeit einzuräumen, das Baufeld sowie Sohlen und Ränder ggf. entstandener Baugruben und den Aushub in Augenschein zu nehmen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen und insbesondere entsprechend zu behandeln, zu lagern und

abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.

Die Verfüllung ggf. entstandener Baugruben hat erst nach Zustimmung durch die UB zu erfolgen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).

Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen.

In und auf den Boden darf zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

*Die Hinweise bringen die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.*

## 2. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. I; S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 29.7.2009, BGBl. I 2542) wird hingewiesen.

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von

Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 39 BNatSchG und § 19 BbgNatSchAG wird hingewiesen.

*Der naturschutzrechtliche Arten- und Biotopschutz bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Er gilt unmittelbar kraft Gesetzes. Beeinträchtigende Eingriffe in geschützte Arten oder in als solche geschützte Biotope sind nur nach vorheriger Gewährung von Ausnahmen oder Befreiungen zulässig. Darin kann die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen werden.*

### 3. Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (*BarBaumSchV*) vom 01.01.2010.

Die derzeit in den geplanten Baufeldern befindlichen Bäume, die den Bestimmungen der Barinmer Baumschutzverordnung unterliegen, sind erst dann und auch nur in dem tatsächlich erforderlichen Maße zu beseitigen, wenn es konkrete Bauabsichten gibt. Einer „vorsorglichen Baufeldfreimachung“ wird nicht zugestimmt. Werden die Baufelder nicht oder nur teilweise durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen, dürfen die davon nicht betroffenen Bäume nicht beseitigt werden. Die Baumfällgenehmigung ist in Zusammenhang mit den konkreten Abriss – bzw. Bauvorhaben bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen (§ 5 Abs. 1 BarBaumSchV).

Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde.

**Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.**

*Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.*

### 4. Versickerung

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4, Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

*Die Versickerung von Regenwasser ist bereits durch das Landeswassergesetz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll*

*die Rechtslage klarstellen.*

#### 5. Bodendenkmale

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie - die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch

darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

*Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.*

#### 6. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

*Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.*

#### 7. Wasserschutz

Verrohrte Gewässer sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Ob sich Entwässerungsleitungen (Regenwasserentwässerung, Drainagen) im Planungsgebiet befinden, entzieht sich der Kenntnis. Sollten bei den Bauarbeiten technische Entwässerungsleitungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.

**Die Errichtung baulicher Anlagen im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bedarf gemäß § 87 BrbWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.**

*Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.*

## 8. Abfallwirtschaft

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.

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Entsorgungswege (Entsorgungs- bzw. Recyclinganlagen) der zur entsorgenden Abfälle festzulegen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen.

Benötigte Zwischenlager, soweit diese nicht im Bauvorhaben bestimmt / berücksichtigt wurden, sind der UAWB anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Asphalt, Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen und gemäß abfall- und baurechtlicher Bestimmungen zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist entsprechend, je nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastung zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

*Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.*

## 9. öffentlich-rechtliche Entsorgung

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.

Jedes zu Wohn-, Gewerbe- oder Erholungszwecken genutztes Grundstück muss sich an die Abfallentsorgung beim öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anschließen. Dazu ist spätestens zum Nutzungsbeginn bei der Barnimer Dienstleistungsgesellschaft Barnim mbH ein Abfallbehälter zu beantragen.

Während der Baumaßnahmen ist die Zuwegung zu den Stellplätzen für Abfallbehälter der Anliegergrundstücke freizuhalten. Sollte eine Leerung der Abfallbehälter nicht gewährleistet werden können, so ist der Bauherr verpflichtet, eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landkreis Barnim, Barnimer Dienstleistungsgesellschaft (BDG) und dem Entsorgungsunternehmen Mitteldeutsche Logistik GmbH (MDL) vorzunehmen. Es kann eine Ausweichmöglichkeit (z.B. Sammelstellplatz) an einem dem Sammelfahrzeug zugänglichen Ort vereinbart werden. Sollte es zu keiner Entsorgung kommen, so ist der Bauherr entsprechend § 34 der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim regresspflichtig. Die Bauaus-

führenden sind über die Hinweise zu informieren.

*Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.*

#### 10. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz-zonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow. Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreistages Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

*Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.*

#### 11. vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 – 96 m<sup>3</sup> pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Für die Feuerwehr sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t-Normfahrzeug befahrbar sein. Der Wendekreisdurchmesser beträgt für Feuerwehrfahrzeuge 21 m bei einer Fahrspurbreite von 5 m. Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen,

die mit Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Die Zufahrtmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch das Absenken des Bordsteins deutlich zu machen.

*Die Details zum vorbeugenden Brandschutz werden im Baugenehmigungsverfahren dargelegt. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.*

## 4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

### 4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit gibt es keine Hauptnutzung in dem Plangebiet, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

### 4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf **Natur und Landschaft** wurden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im Osten von Eberswalde und nördlich des Finowkanals. Sie besteht aus dem ungenutzten städtischen Freibad, den sich östlich schließenden Weideflächen und der ehemaligen Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau. Neben der Rundfunkanstalt befinden sich von Künstlern privat genutzte Werkstätten und Wohnungen. Die von zahlreichen Gräben durchzogenen feuchten Grünflächen entlang des Finowkanals werden insgesamt als Erholungsflächen in Anspruch genommen. Sie sind mit alten Wohnwagen bestanden und hinterlassen einen sehr ungepflegten und vermüllten Eindruck. Die östlich angrenzenden Feuchtwiesen sind von Gräben durchzogen und teilweise mit Gehölzen bestanden. Sie werden nicht genutzt. Diese Bereiche sind insgesamt sehr wertvolle, unbedingt zu erhaltende und möglichst nicht zu beeinträchtigende nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützte Biotop.

Alle vorkommenden Vogelarten sind im Land Brandenburg noch in gesicherten Beständen vorhanden und werden in der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg von 2008 als häufige Arten genannt. Der Bestand an Vogelarten ist nicht gefährdet. Fledermäuse wurden nur in Form von Überflügen oder kurzen Jagdaufenthalten erfasst. Hinsichtlich Wochenstuben und Winterquartieren fehlt dem Untersuchungsgebiet weitgehend das entsprechende Strukturpotential. Im unmittelbaren Bereich des Finowkanals ließen sich wiederholt Fraßspuren des europäischen Bibers (*Fiber castor*) finden. Im restlichen Untersuchungsgebiet selbst deuten keinerlei Zeichen auf eine Frequentierung durch diese Art hin. Der Biber ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und in der Roten Liste Brandenburg als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschland ist er als gefährdet vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz-zonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche, stellt aber nur einen sehr kleinen Anteil dieser Verdachtsfläche dar. Für alle Bodenarbeiten gelten die in den Hinweisen ohne Normcharakter dargestellten Hinweise.

Unter Denkmalschutz stehen und sind zu erhalten der Finowkanal als Bodendenkmal und als technisches Denkmal und die Städtische Badeanstalt als sonstiges Denkmal.

Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das Flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese.

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum besitzt im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und der Rundfunkanstalt im gegenwärtigen Zustand hinsichtlich des Landschaftsbildes mit seinen ungenutzten und von Baumaßnahmen überformten weiträumigen ungeordneten Flächen keinen Wert. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz und befinden sich im zunehmenden Verfall. In Bezug auf den Landschaftsbildaspekt ist der Planungsraum im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt unbedingt neugestaltungsbedürftig.

Im Planungsraum ist bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben. Im Bereich der Badeanstalt sind bereits 11.454 m<sup>2</sup> als versiegelt anrechenbar. Insgesamt können im Bereich der Sondergebiete Freizeit und Fremdenbeherbergung und Marina, einschließlich des Hafenbeckens 21.128 m<sup>2</sup> überbaut und versiegelt werden. Damit ergibt sich eine ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung von 8.193 m<sup>2</sup>. Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung ergibt sich eine Nettoneuversiegelung von 542 m<sup>2</sup>. Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung werden für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich insgesamt erhebliche Kompensationsmaßnahmen erforder-

derlich. Als Ausgleich sind 8.735 m<sup>2</sup> zu entsiegeln.

Die Renaturierung der Gräben und der Bau des Hafenbeckens werden den Grundwasserstand minimal senken und ohne Auswirkungen auf die Biotopausprägung insbesondere der Feuchtwiesen und Röhrichtbestände bleiben.

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt sind alle Flächen bereits überbaut bzw. durch laufende Bauarbeiten stark beeinträchtigt. Im Nordwesten der Fläche im Bereich des alten Vorwärmbeckens gehen ca. 1.690 m<sup>2</sup> an Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten ausgleichspflichtig verlustig, ein nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschütztes Biotop, 366 m<sup>2</sup> an hochwertigen Biotopen in Form von Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG, werden für die Zuwegung und Herstellung von Stellplätzen im Bereich der ehemaligen Rundfunkanstalt in Anspruch genommen.

Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. An Bäumen verlustig gehen 11 Baumweiden und Pappeln. Ein Ausgleich wird laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) für Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich nicht erforderlich.

Mit dem Bau des Hafenbeckens und einem verstärkten Bootsverkehr sind zusätzliche Gefährdungen für den Biber gegeben. Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Der Biber kommt gerade am Finowkanal insgesamt wieder häufiger vor und sollte durch entsprechende Anpflanzungen von Weichhölzern als Ausgleich für die Beeinträchtigung seines Lebensraumes weiter in Richtung Stecherschleuse gelenkt werden.

Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht gegeben, so dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Planungsraum in seinem gegenwärtigen Zustand ist in Bezug auf den Landschaftsbildaspekt wenig wertvoll und wird durch die geplante Umnutzung der Flächen aufgewertet.

Die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind wie gehabt zugänglich und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass Kultur- und Sachgüter zwar beeinträchtigt werden, aber bei Einhaltung des Gesamtkonzeptes keine baubedingten zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut gegeben sind. Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Ebers-

walde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

#### **4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

##### **Straßenbau**

Die Nachnutzung der denkmalgeschützten Badeanstalt zu einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung führt zu einer Erhöhung der Belegung der Schleusenstraße. In der Machbarkeitsstudie zur östlichen Altstadtumfahrung 2009 ist für den Prognose-Nullfall 2020 mit 1. BA B 167 n eine Belegung für den Einmündungsbereich Breite Straße / Schleusenstraße von 1000 Kfz/24h angegeben, für die Schleusenstraße selber mit 700 Kfz/24h. In diesen Prognosezahlen sind bereits Nachverdichtungen, Nutzungsänderung, Arbeitsplatzentwicklung und die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2020 enthalten. Für die Überplanung der ehemaligen Städtischen Badeanstalt lässt sich ableiten, dass die Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehr durch das Vorhaben zu keinen erheblichen Problemen im Einmündungsbereich führen. Die Kapazität des Knotens ist ausreichend, um in der Spitzenstunde das Rechtsabbiegen problemlos zu ermöglichen. Sind die Wartezeiten für Linksabbieger aus der Schleusenstraße in Richtung Friedensbrücke zu lang, bleibt die Alternative des Rechtsabbiegens, um dann über Georgstraße und Georg-Friedrich-Hegel-Straße zur Innenstadt zu gelangen.

##### **Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

#### **4.4 Bodenordnende Maßnahmen**

Ein Teil des neu zu errichtenden Bootshafens erstreckt sich auf Flurstücken, die sich im Eigentum der Stadt Eberswalde befinden.

Diesen Konflikt muss der Vorhabenträger mit der Stadt Eberswalde privatrechtlich lösen.

#### **4.5 Finanzielle Auswirkungen**

Für die Stadt Eberswalde werden keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

## 5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.04.2011.

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einer förmlichen Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht nötig, da im Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet als SO „Tourismus“ festgeschrieben ist.

### 5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **28.04.2011** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6/2011 vom 15.06.2011 bekannt gemacht.

### 5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **21.07.2011** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden dem Stadtentwicklungsamt Eberswalde durch Schreiben der GL vom **26.08.2011** mitgeteilt.

### 5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **21.07.2011** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **01.09.2011** äußerten sich 18 Träger und Gemeinden zum Bebauungsplan

### 5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf konnte in der Zeit vom **12.07** bis einschließlich **29.07.2011** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde eingesehen werden.

### 5.5 Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

⇒ Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung wurden präzisiert, es werden Sonderbaugebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

⇒ Der Geltungsbereich wurde auf das Gebiet der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt ausgedehnt.

- 5.6 Auslegungsbeschluss** Am **28.02.2013** wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ gebilligt und der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.
- 5.7 Beteiligung der Öffentlichkeit**  
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ hat in der Zeit vom **26.03.** bis einschließlich **30.04.2013** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde öffentlich ausgelegen.
- 5.8 Behördenbeteiligung** Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **06.03.2013** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.  
Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.  
Bis zum **29.04.2013** äußerten sich 15 Träger zum Bebauungsplan;
- 5.9 Überarbeitung des Entwurfes** Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:  
⇒ Entfall der BMZ, dafür Festsetzung einer max. Firsthöhe  
⇒ Baugrenzen um die vorh. Schwimmbecken  
⇒ Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WSA  
⇒ Verschiebung des Hafenbeckens um 1,20 m östlich und Darstellung der Spundwand  
⇒ Darstellung des Gewässers II. Ordnung  
Diese Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung.
- 5.10 Abwägungsbeschluss** Die Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am **26.09.2013** durchgeführt.
- 5.11 Satzungsbeschluss** Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde am **12.12.2013**.

## 6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **7,52** ha.

Nutzungsart	(ha)
<b>Sonderbaufläche</b>	
„Marina“	0,43
„Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“	0,93
„Freizeit und Fremdenbeherbergung“	2,03
<b>Grünfläche</b>	
„Zweckbestimmung Zeltplatz“	0,30
„Private Grünfläche“	1,30
<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	1,81
<b>Wasserflächen</b>	
davon Finowkanal	0,07
<b>Sonstige Flächen</b>	0,37
<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>7,52</b>

## 7 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013

*Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (*Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Artikel 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (*Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 (BGBl. I S. 95)

Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (*Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

*Brandenburgische Bauordnung* (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

## **8 Anlage:**

### **8.1 Teil A\_ Planzeichnung**

**M 1:1.000**

Einschl. Teil B\_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen,  
Hinweise ohne Normcharakter und Verfahrensvermerke

## 8.2 Umweltbericht



### **8.3 Umverlegung des Treidelweges**