



**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 708  
„Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“,  
2. Änderung**

**Plangeber:**

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

**Planverfasser:**

BSM  
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin  
Katharinenstraße 19 – 20  
10711 Berlin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>6</b>
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	6
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>7</b>
2.1	Räumliche Lage.....	7
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	7
2.3	Gebiets- und Bestandssituation .....	7
2.4	Erschließung, technische Infrastruktur .....	8
2.5	Altlasten.....	8
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	9
3.2	Landes- und Regionalplanung .....	9
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg .....	9
3.2.2	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg .....	10
3.2.3	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Entwurf 19.07.2016.....	10
3.2.4	Regionalplan Uckermark Barnim .....	12
3.3	Flächennutzungsplan (FNP) .....	12
3.4	Landschaftsplanung.....	13
3.4.1	Landschaftsprogramm Brandenburg.....	13
3.4.2	Landschaftsplan der Stadt Eberswalde.....	13
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt.....	13
3.5.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ (INSEK) .....	13
3.5.2	Einzelhandels-Zentrenkonzept.....	15
3.5.3	Energie- und Klimaschutzkonzept.....	16
<b>4</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>17</b>
4.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention der Planung.....	17
4.2	Entschädigungsansprüche.....	18
4.3	Wesentlicher Planinhalt .....	19
<b>5</b>	<b>ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>21</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	27
5.2	Maß der Nutzung .....	27
5.3	Bauweise .....	28
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	29
5.5	Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	30
5.6	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ .....	31
5.7	Widmung von Straßenflächen.....	31
5.8	Grünflächen .....	32
5.8.1	Öffentliche Grünfläche .....	32
5.8.2	Private Grünfläche .....	32

5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
5.9.1	Pflanzregelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	34
5.9.2	Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken.....	35
5.9.3	Pflanzliste für Privatgrundstücke.....	35
5.9.4	Baumpflanzungen für den Ligusterweg.....	36
5.9.5	Baumpflanzungen in der Planstraße .....	36
5.9.6	Pflanzliste für die öffentlichen Straßenräume.....	37
5.9.7	Durchlässige Befestigungen von Zugängen und Zufahrten.....	37
5.9.8	Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken .....	38
5.9.9	Versickerung in Straßenverkehrsflächen .....	38
5.10	Nachrichtliche Übernahmen.....	39
5.11	Hinweise.....	39
5.12	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	39
5.13	Flächenbilanz .....	41
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>43</b>
6.1	Einleitung.....	43
6.1.1	Kurzdarstellung des bisherigen Planungsrechtes und der Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ .....	43
6.1.2	Fachgesetze und Fachpläne des Umweltschutzes mit Relevanz für den BPL 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee 2. Ä“ und Art der Berücksichtigung	44
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	46
6.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiet .....	46
6.2.2	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter .....	46
6.2.2.1	Schutzgut Boden .....	46
6.2.2.2	Schutzgut Wasser.....	48
6.2.2.3	Schutzgut Klima, Luft.....	48
6.2.2.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	49
6.2.2.5	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert .....	54
6.2.2.6	Schutzgut Mensch .....	55
6.2.2.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	55
6.2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	55
6.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung .....	56
6.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans .....	57
6.2.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Kompensationsbedarf bei Umsetzung des Planvorhabens.....	57
6.2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	59

6.2.6.1	Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen .....	59
6.2.6.2	Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation .....	60
6.3	Sonstige Angaben .....	62
6.3.1	Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung (Datengrundlagen, verwendete technische Verfahren, ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben).....	63
6.3.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) bei Umsetzung der Planung.....	64
6.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	64
6.3.4	Anlagen .....	66
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>66</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	66
7.2	Verkehr.....	66
7.3	Ver- und Entsorgung.....	66
7.4	Löschwasserversorgung .....	66
7.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	66
7.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	67
7.7	Kosten und Finanzierung .....	67
<b>8</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>69</b>
8.1	Verfahren gemäß § 13 a BauGB.....	69
8.2	Verfahren gemäß § 2 BauGB .....	72
8.3	Aufstellungsbeschluss .....	72
8.4	Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle .....	73
8.5	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	73
8.6	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	73
8.7	Kenntnisnahme über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren.....	75
8.8	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB .....	75
8.9	Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	75
8.10	Schlussabwägung.....	76
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>86</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG.....</b>	<b>87</b>
10.1	Abkürzungsverzeichnis .....	87
10.2	Textliche Festsetzungen .....	88
10.3	Hinweise .....	90
10.4	Nachrichtliche Übernahmen.....	91
10.5	Pflanzenliste .....	91
10.6	Straßenplanung .....	92
10.7	Biotoptypenverteilung im Plangebiet des BPL 708, 2. Änderung.....	95
10.8	Geschützte Einzelgehölze gemäß Barnimer Baumschutzverordnung .....	96
10.9	Faunistische Potentialanalyse für das Plangebiet .....	99

# 1 EINFÜHRUNG

## 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“, 2. Änderung (nachfolgend nur noch als B-Plan Nr. 708 2Ä genannt) entspricht – mit einer geringfügigen Ausnahme - dem des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 708 1Änderung (nachfolgend nur noch als B-Plan Nr. 708 1Ä aufgeführt). Dieser war 2004 als 1. Änderungsplan des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 708 (nachfolgend als B-Plan Nr. 708 genannt) zur Deckung des damals noch prognostizierten steigenden Wohnraumbedarfs aufgestellt worden. Gegenüber den damaligen Voraussetzungen haben sich einige Rahmenbedingungen verändert, die in der Folge zu geänderten Planungszielen führen. Bei der Erstaufstellung 1992 blieb die Eigentümerstruktur des Plangebietes vollkommen unberücksichtigt mit der Folge, dass die drei Planstraßen auf Grund des fehlenden privatrechtlichen Zugriffs auf die Verkehrsflächen jahrelang baulich nicht umsetzbar waren. Die erste Planstraße, der Ligusterweg, wurde in einem Zeitraum von 18 Jahren unter großen Kraftanstrengungen durch Maßnahmen der freiwilligen Bodenordnung und ab dem Jahr 2000 durch eine gesetzliche Bodenordnung mit Vorauszahlungsvereinbarungen (in drei Bauabschnitten) ermöglicht.

Während dieses langen Zeitraumes hat sich die Nachfrage nach den 500 m<sup>2</sup> Grundstücken spürbar abgeschwächt, während das Interesse an Grundstücksgrößen um 750 m<sup>2</sup> gewachsen ist. Nunmehr soll mit der Einleitung des erneuten Änderungsverfahrens ein wirtschaftlicheres Bauungs- und Erschließungskonzept verwirklicht werden, das durch bedarfsgerechte Grundstücksgrößen und eine schlanke Erschließung (Reduzierung von drei auf zwei Straßen) charakterisiert ist. Das neue städtebauliche Konzept führt zur Rücknahme von Planungsrechten am östlichen Plangebietsrand zu Gunsten der bisherigen privaten Grünflächennutzung.

Ein Festhalten an der, aus dem Jahr 1991 / 1992 entwickelten städtebaulichen Konzeption würde auf Grund des sehr hohen Erschließungskostenanteils je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu nicht marktfähigen Preisen führen und das Baugebiet in der Vermarktung benachteiligen. Für die Grundstückseigentümer sind zu hohe Erschließungskosten eine finanzielle Bürde, denn Anfang der 1990er-Jahre haben viele Eigentümer das Grundstück als Bauerwartungsland zu überhöhten Preisen erworben.

Im Zuge der, auf Grundlage des B-PL Nr. 708 1Ä durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen sind durch Teilung von Flurstücken, neue Flurstücke entstanden, die auf Grund der bisher nicht durchgeführten Erschließungsmaßnahmen keine Zugänglichkeit haben. Diese gefangenen Flurstücke sind im 2. Änderungsverfahren zu beachten und deren Erschließung über Bodenordnungsmaßnahmen zu sichern.

Um die planungsrechtliche Verbindlichkeit für das neue städtebauliche Konzept zu erreichen, bedarf es neuer planungsrechtlicher Regelungen im Sinne des § 30 BauGB. Dem dient das 2. Änderungsverfahren.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 2 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Räumliche Lage

Die Stadt Eberswalde liegt im nordöstlichen Teil des Landes Brandenburg. Sie ist Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim und bildet einen Schwerpunkt des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der norddeutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Eberswalde liegt östlich der A 11 (Berlin–Stettin). Die B 167 (Neuruppin–Frankfurt/Oder) führt mitten durch die Stadt.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Stadtgebietes, nördlich des Oder-Havel-Kanals und in räumlicher Nähe zu diesem, während sich das übrige Siedlungsgebiet im Wesentlichen südlich des Kanals erstreckt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ grenzt östlich an die „Clara-Zetkin-Siedlung“ und befindet sich unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide. Die Clara-Zetkin-Siedlung ist eine Kleinsiedlung aus den 1930er Jahren, umgeben von Wald- und Ackerflächen.

### 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von 14,08 ha und umfasst die Flurstücke 500-502, 504-506, 508-539, 541-552, 677-679, 693-702, 704-717, 718-731, 733, 734, 743, 771, 826, 828-849, 851-858, 860, 872-883, 885, 886, 888, 889, 1003, 1004, 1014, 1015, 1020, 1032, 1065, 1066 aus der Flur 19 der Gemarkung Finow. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Straße „Bei den Buchen“, im Osten von der Gemarkungsgrenze, im Süden: von den Flurstücken des Grabens und im Westen von den östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke an der Fliederallee.

Das Flurstück 732 wurde aus dem Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes herausgelöst, da er im rechtsverbindlichen Rechtsplan bereits als privater Hausgarten im Wohngebiet der Fliederallee festgesetzt wurde und auch als solcher von dem angrenzenden Eigentümer genutzt wird. Damit ist kein Planerfordernis an dieser Stelle gegeben und der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 708 1Ä gilt für diesen Teilabschnitt fort.

Die Flurstücke 508, 510, 511, 526, 527, 538, 543, 549, 678, 693, 698, 702, 704, 705, 730, 731, 733, 734, 771, 826, 832, 836, 837, 840, 842, 846, 848, 855, 872, 1003, 1004, 1020, 1032 befinden sich im Eigentum der Stadt Eberswalde, Stand September 2017. Ein weiterer Ankauf befindet sich derzeit in Vorbereitung. Die restlichen Grundstücke befinden sich im Privateigentum.

### 2.3 Gebiets- und Bestandssituation

Im Geltungsbereich sind die durch den in Kraft getretenen Bebauungsplan ermöglichten Straßenzüge „Ligusterweg“ und „Am Graben“ (tlw.) realisiert. Entlang dieser Straßen sind zum Teil bereits Einzel- oder Doppelhäuser, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen, errichtet. Die sich daran anschließenden östlichen Flächen sind unbebaut und werden zurzeit

als Wiese oder Gartenland genutzt. Die Kleinteiligkeit der Flurstücke resultiert aus der geschichtlichen Entwicklung: In den 1930er Jahren, als die „Clara-Zetkin Siedlung“ errichtet wurde, ist den Eigentümern Ackerland für die individuelle Landwirtschaft zur Selbstversorgung zugeteilt worden. Nur noch wenige Parzellen werden heute als Gartenland genutzt, ansonsten ist die Nutzung bereits vor Jahren aufgegeben worden. Auf dem Flurstück 538 betrieb die Stadt Eberswalde für die Anwohner eine Grünannahmestelle für kompostierbare Gartenabfälle, die Ende 2016 aufgegeben wurde. Eine Berücksichtigung dieser Nutzung ist somit nicht mehr erforderlich.

Im Plangebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmale. Belange des Bergbaus und der Geologie werden nicht berührt.

## **2.4 Erschließung, technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist an das vorhandene öffentliche Straßennetz im Norden über die Straße „Bei den Buchen“ und im Südwesten über die „Fliederallee“ und „Am Graben“ erschlossen.

Die vorhandenen Leitungen der angrenzenden „Clara-Zetkin-Siedlung“ sind ausreichend dimensioniert, so dass ein Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) des Plangebietes erfolgen kann. Innerhalb des Plangebietes ist der Ligusterweg und eine Teilfläche der Straße „Am Graben“ vollständig mit allen Medien hergestellt worden. Darüber hinaus befinden sich keine Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans. Die im Plangebiet unterirdisch liegenden Trink- und Schmutzwasserleitungen und die von der Telekom verlegten Leitungen sind in der Planzeichnung informell dargestellt.

Die im ersten Änderungsplan vorgesehene zentral im Geltungsbereich gelegene Trafostation wurde nicht an der ursprünglich geplanten Stelle und im beschlossenen Bauungsplan planungsrechtlich gesicherten Standort realisiert. Im Zuge der Realisierung des Ligusterweges war es notwendig, die Trafostation in der Straße „Bei den Buchen“ Ecke „Ligusterweg“ zu errichten.

Für die beabsichtigte Nutzung entlang des Ligusterweges ist bereits eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet. Im Bereich der noch zu realisierenden Planstraße wird ein Unterflurhydrant zentral in der zukünftigen Straße liegend seitens der Feuerwehr als ausreichend erachtet und muss entsprechend in der Straßenplanung berücksichtigt werden.

## **2.5 Altlasten**

Aufgrund der historischen Nutzungen als landwirtschaftliche Fläche (Wiese, Ackerfläche, Weide) sind Altablagerungen oder Altstandorte im Geltungsbereich nicht bekannt und nicht zu erwarten.



### **3 PLANUNGSBINDUNGEN**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ wurde von der Stadt Eberswalde aufgestellt und am 03.12.1992 genehmigt. Mit Bekanntmachung in der Märkischen Oderzeitung am 8. / 9. Januar 1993 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf ehemaligen Ackerflächen sind in einem Geltungsbereich von 140.930 m<sup>2</sup> Reines (79.217 m<sup>2</sup>) und Allgemeines Wohngebiet (31.428 m<sup>2</sup>) als Art der Nutzung festgesetzt worden.

Während des ersten Erschließungsabschnittes des Ligusterweges im Jahre 1999 hatte sich herausgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 708 Mängel aufweist und zu ungewollten Einschränkungen für die Bauherren führt und die Bebauung erschwert. Aus diesem Grund wurde ein erstes Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Dieser geänderte Bebauungsplan Nr. 708 1Ä ist im Juli 2004 in Kraft getreten und seitdem mit folgenden wesentlichen Inhalten heute wirksam.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,3 bis 0,4 und eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m, bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche, in offener Bauweise festgesetzt worden. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Das Wohngebiet wird durch Straßenverkehrsflächen räumlich gegliedert, die als drei parallele Erschließungsstraßen in Nord- Südrichtung verlaufen. Diese münden nordwestlich in die Straße „Bei den Buchen“ (außerhalb des Geltungsbereichs) und südöstlich in die Straße „Am Graben“ mit Anschluss an die „Fliederallee“ (außerhalb des Geltungsbereichs). Geteilt werden die Wohngebiete in Ost-Westrichtung durch einen festgesetzten Fußweg, als Fortsetzung der bereits durch die vorhandene Clara-Zetkin-Siedlung geführten Durchwegung, die als Verbindung bis in die freie Landschaft geleitet werden sollte. Die Baugrundstücke entlang des westlichen Geltungsbereiches sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt, die restlichen Baugrundstücke als „Reine Wohngebiete“. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Begrünungsmaßnahmen als Ortsrandgestaltung festgesetzt.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

##### **3.2.1 Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg**

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Das LEPro 2007 vom 18.12.2007 ist in Brandenburg am 01.02.2008 in Kraft getreten.

Gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben. Die Rücknahme der bebaubaren Flächen in Randlage des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 708 2Ä entspricht dieser Zielsetzung und trägt zur Stärkung der Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde bei.

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden sowie zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen der Stärkung der Zentrale Orte dienen sollen.

### **3.2.2 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg**

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen wird oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebiets beeinflusst wird, als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet. Der LEP B-B wurde am 31.03.2009 als Rechtsverordnung erlassen und ist zum 15.05.2009 rückwirkend erneut in Kraft getreten.

Das Plangebiet ist nicht als Gestaltungsraum Siedlung dargestellt.

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. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B). In zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzungen möglich (Ziel 4.5 LEP B-B9). Neue Siedlungsgebiete sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B). Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

Die Planungsabsicht im vorliegenden Bebauungsplan lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Planung zielt im Sinne der o.g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche in dem Mittelzentrum Eberswalde ab.

### **3.2.3 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR) – Entwurf 19.07.2016**

Der LEP HR soll durch seine Festlegungen weitere Grundsätze und Ziele der Raumordnung des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro 2007) ergänzen. Der Landesentwicklungsplan soll als übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg die wichtige raumordnerische Grundlage bilden für alle nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, u. a. Regionalpläne, Raumordnungsverfahren, Bauleitpläne und Fachpläne. Mit Festsetzung des LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst werden.

Der LEP HR konzentriert die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf den Berliner Siedlungsstern, die Ober- und Mittelzentren sowie auf die Grundfunktionalen Schwerpunkte.

Durch das vor allem für Berlin, aber auch für das Berliner Umland prognostizierte Bevölkerungswachstum, wird der Bedarf an Wohnraum weiter steigen. Ober- und Mittelzentren außerhalb Berlins und seines Umlandes, die Potenziale für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung bieten und in einer Fahrzeit von bis zu 60 Minuten erreichbar sind, können eine Entlastungsfunktion bieten. Geeignet sind vor allem Standorte im Umfeld der Schienenhalte-

punkte. Solche Entlastungspotenziale für die Wohnungsversorgung können sich neben den von Berlin aus schnell erreichbaren Ober- und Mittelzentren im Berliner Umland in den Ober- bzw. Mittelzentren im weiteren Metropolenraum finden. Diese Zentren sind von einem Verteilbahnhof in Berlin (z. B. Berlin-Zoologischer Garten, Berlin-Gesundbrunnen, Berlin-Alexanderplatz oder Berlin-Südkreuz) über eine entsprechende SPNV-Anbindung erreichbar. Insbesondere auch für Personengruppen, die nicht auf tägliches Einpendeln nach Berlin angewiesen sind, kann eine Wohnortwahl im weiteren Metropolenraum in Frage kommen.

Eberswalde wird als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum Berlin vorgesehen. Die Stadt erfüllt die Funktion der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Die Stadt gehört zum Mittelbereich Eberswalde.

Bei der Siedlungsentwicklung ist dem Gebot der vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung Rechnung zu tragen. Die Inanspruchnahme von weiterem Freiraum soll zumindest so lange vermieden werden, wie innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Flächenaktivierungen, z. B. durch die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken möglich sind. Bei allen Entwicklungen soll eine angemessene Erhöhung von Baudichten geprüft und angestrebt werden. Auch angesichts der Folgekosten für neue technische und soziale Infrastrukturen ist es erforderlich, die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen und unter Nutzung bestehender Infrastrukturen zu betreiben. Siedlungsflächen sind in der Regel von einem bereits vorhandenen Ortskern aus zu entwickeln, der die wichtigsten Versorgungsfunktionen mit übernimmt und die Bevölkerung in das Gemeindeleben einbindet.

Bei Bauleitplänen, die diesem Grundsatz nicht entsprechen, ist aufgrund von § 1 Absatz 4 BauGB eine regelmäßige Überprüfung und Anpassung hinsichtlich neuer oder geänderter Erfordernisse der Raumordnung erforderlich.

Der LEP HR schützt Freiräume mit hochwertigen Funktionen für den Naturhaushalt. Die biologische Vielfalt, der Klimaschutz oder die Erholung werden über ein gesamträumlich ausgewogenes multifunktionales Verbundsystem miteinander vernetzt. Die Stadt Eberswalde ist zu Teilen von Freiraumverbundflächen (Z. 6.2) umgeben.

Gestärkt wird die Hauptstadtregion durch Einbindung in nationale und internationale Verkehrskorridore.

Als verlässliche Grundlage für eine flächendeckende Raumerschließung wird die innere Netzerschließung von Metropole, Oberzentren und Mittelzentren gesichert. Z 7.2 Verkehrsverbindungen innerhalb der Hauptstadtregion, Großräumige und überregionale Verkehrsverbindungen zwischen den zentralen Orten der Hauptstadtregion sind vorrangig zu sichern und nachfragegerecht zu entwickeln.

Um die Vernetzung der Hauptstadtregion in Europa voranzutreiben, wird der Weiterentwicklung der Verbindungen und Knoten, insbesondere der transeuropäischen Verkehrskorridore des Kernnetzes, eine zentrale Bedeutung beigemessen.

Die Hauptstadtregion ist zum zentralen Knoten in den transeuropäischen Netzen (Urban Node) an der Schnittstelle zwischen Ost- und Westeuropa geworden. Verknüpft werden damit die europäischen Wirtschaftszentren in Ost-West- und in Nord-Süd-Richtung. Die Hauptstadtregion wird dabei von drei der insgesamt neun transeuropäischen Verkehrskorridoren

durchquert: dem Nord-Ostsee-Korridor, dem Orient/östliches Mittelmeer- und dem Skandinavien-Mittelmeer-Korridor.

Die Stadt Eberswalde liegt an großräumigen und überregionalen Straßenverbindungen (Frankfurt/Oder – Eberswalde - Schwedt/Oder) und Schienenverbindungen (Senftenberg – Berlin – Stralsund oder Szczecin).

Die Planungsabsicht im vorliegenden Bebauungsplan lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Planung ist an die eingeleiteten Ziele des LEP HR angepasst.

### **3.2.4 Regionalplan Uckermark Barnim**

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP B-B) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen. Für die Planungsregion Uckermark-Barnim existiert ein als Satzung in Kraft getretener sachlicher Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43/2016 vom 18. Oktober 2016 ist der Plan in Kraft getreten. Er löst den Plan aus dem Jahr 2004 ab.

Die Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Planung nicht entgegen.

### **3.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der am 17. November 2014 in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde sieht eine Wohnbaufläche sowie eine Ortsrandeingrünung im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Gemarkungsgrenze, vor.

Der neu entstehende Siedlungsrand der Clara-Zetkin-Siedlung soll eingegrünt werden und den Übergang zu der freien Landschaft bilden. Ein unverwechselbares Ortsbild soll entstehen.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ebenfalls Wohnbaufläche dargestellt, südlich schließt sich eine Landwirtschaftsfläche an. Die Gemeinde Schorfheide hat in ihrem FNP für die an das Plangebiet angrenzenden nördlichen und westlichen Flächen ebenfalls Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Die Festsetzung der Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ und die Fläche für „Private Grünfläche“ sind aus der generalisierten Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Aufgrund der veränderten Planung (Reduzierung der Wohnbauflächen) rückt die ursprünglich geplante Bebauung von der Gemarkungsgrenze Lichterfelde weg. Mit der privaten Grünfläche bleibt nun zwischen dem neuen Siedlungsrand und der Gemarkungsgrenze ein Grünraum erhalten, der den Übergang in die freie Landschaft bildet. Die bisher vorgesehene Ortsrandeingrünung durch entsprechende Bepflanzungen durch Gehölze wird nun ersetzt

durch Festsetzungen zur Bepflanzung der Wohngrundstücke und trägt dadurch zu einer Öffnung und Erlebarmachung des Landschaftsraumes bei. Damit wird auf andere Weise der Darstellung des FNP entsprochen.

### **3.4 Landschaftsplanung**

#### **3.4.1 Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde im Jahr 2000 aufgestellt und wird derzeit fortgeschrieben. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Für das Plangebiet relevante Ziele des Landschaftsprogrammes sind:

- Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume
- Erhalt und Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung außerhalb der Siedlungsflächen;
- Sicherung und Entwicklung landschaftsgliedernder Strukturen (Hecken, Feldgehölze, zeitweilige Brachen, kleinteilige Gliederung von Ackerflächen);
- Besondere Beachtung des Grundwasserschutzes; die großräumige Versiegelung von Flächen ist zu vermeiden sowie das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen zu versickern.
- Die Erholungslandschaften in ihrer Qualität sind zu sichern sowie stadtnahe Kulturlandschaften zu Naherholungslandschaften zu entwickeln.

Die beabsichtigte Planung unterstützt die Schaffung und Erlebarmachung eines großräumigen Landschaftsraumes und unterstützt den ressourcensparenden Umgang mit Grund und Boden.

#### **3.4.2 Landschaftsplan der Stadt Eberswalde**

Der Landschaftsplan der Kreisstadt Eberswalde stellt für den Geltungsbereich ein Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil dar. Zu der Gemarkungsgrenze hin wird eine Ortsrandgestaltung vorgesehen. Die im Plangebiet vorhandenen Gräben werden als Gewässer II. Ordnung nachrichtlich übernommen.

Durch die vorgesehene Planung wird den Darstellungen des Landschaftsplanes entsprochen (Wohngebiet, reduzierte GRZ zur Landschaft hin).

### **3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt**

#### **3.5.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ (INSEK)**

Fassung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. April 2014

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und einer zunehmend älter werdenden Gesellschaft hat die Stadt Eberswalde Leitlinien entwickelt, die zu einen „Zielzustand“ im

Jahr 2030 hinführen sollen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende relevante Aussagen:

- Im Jahr 2030 werden rd. 5.700 Menschen weniger in Eberswalde leben als 2012, wobei der Anteil der über 65 Jährigen steigt,
- die Stadt soll als attraktiver und sicherer Lebensort weiterentwickelt werden,
- das Wohnangebot nachfrageorientiert aufwerten und ergänzen,
- räumliche Entwicklungsschwerpunkte werden die historische Altstadt und das historische Zentrum Finow sein,
- Eberswalde verfügt über Wohnraumangebote für unterschiedliche Bedürfnisse,
- die Balance zwischen dem Stadtzentrum sowie den Stadt- und Ortsteilen (polyzentrale Stadtstruktur) soll weiterentwickelt werden,
- die Identität der teilstädtischen und dörflichen Strukturen soll bewahrt werden.

Auf Grundlage der Entwicklungsgrundsätze können räumliche Entwicklungsvorstellungen abgeleitet werden. Grundsätzlich kann dabei unterschieden werden zwischen Innenstadtentwicklung, d.h. die Kernstadtentwicklung und Entwicklung der Ortsteile. Das räumliche Leitbild umfasst folgende Schwerpunkte:

- Weitere Funktionsstärkung des Stadtzentrums und Finow als Wohn-, Wirtschafts- und Erlebnisraum sowie touristisches Zentrum,
- prioritäre Förderung der Bestands- und Neubaupotentiale im Stadtzentrum, Finow und Westend,
- Förderung einer neuen Balance zwischen der Stadtmitte und den Stadtzentren Finow, Westend, Brandenburgischem Viertel sowie einzelner Ortsteile; zentrenspezifische Einrichtungen werden in der Stadtmitte und in Finow vorgesehen; Vorrang - und Rückbaugebiete werden definiert,
- Sicherung der dörflichen Strukturen über Ortsteilentwicklung; Vorgesehen ist hier eine weitgehende Eigenentwicklung bei Förderung der gesamtstädtisch bedeutsamen Stärken bzw. Potentiale,
- Landschaftserlebnis – Nutzung der landschaftlichen Qualitäten der umgebenden Natur- und Landschaftsräume.
- Zur Umsetzung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts (EZK 2010) der Stadt Eberswalde, welches in das INSEK übernommen wurde, hat die Stadt den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ aufgestellt. Mit diesem Plan wird die Funktion der abgestuften Versorgungsbereiche festgelegt. Innerhalb der Clara-Zetkin-Siedlung ist die Kategorie eines Nachbarschaftsladens vorgesehen.

Die Clara-Zetkin-Siedlung wird im INSEK als „älterer“ Stadtbezirk mit einer stabilen Bevölkerungsentwicklung eingeschätzt, in dem bis zum Jahr 2030 jedoch leichte Bevölkerungsverluste erwartet werden. Der Bereich gilt als reiner Wohnbezirk mit Ein- und Zweifamilienhäusern, der eine nachteilige ÖPNV-Verbindung an das Stadtzentrum und den Bahnhof aufweist. Zum Zentrum Finow ist eine gute Anbindung vorhanden. Ein eigenes Nahversorgungszentrum ist nicht vorhanden.

Für den Ortsteil der Clara-Zetkin-Siedlung bedeutet dies die Möglichkeit einer Eigenentwicklung mit Ein- und Zweifamilienhäusern unter Berücksichtigung der umgebenden Natur- und Landschaftsräume in Anlehnung an die oben genannten Ziele.

Der Bebauungsplan Nr. 708 – 2Ä ist aus diesen Entwicklungszielen abgeleitet und soll insbesondere das Ziel stützen, die innerstädtischen Wohnlagen von Eberswalde zu stärken, indem er nicht vollzogene Planungsrechte in Randlage zurücknimmt und die vorhandenen Grünareale planungsrechtlich sichert.

### **3.5.2 Einzelhandels-Zentrenkonzept**

Die Stadt Eberswalde hat zur Steuerung ihrer Innenstadtentwicklung ein Einzelhandels-Zentrenkonzept aufgestellt. Dieses Konzept ist am 26.04.2012 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. (Es handelt sich um die Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK. Das Einzelhandels-Zentrenkonzept ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Zentrale Ziele des Einzelhandels-Konzeptes sind:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen,
- Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch zukünftig,
- Förderung der Innenentwicklung sowie
- Erhaltung und Stärkung von Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

Dazu soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden.

Allgemeine Thesen des Konzeptes:

- Eberswalde entwickelt sich als ein moderner und innovativer Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort weiter.
- Die polyzentrale Stadtstruktur wird auch im Rahmen des Stadtumbaus zukunftsorientiert weiter entwickelt.
- Die historischen Siedlungskerne und gewachsenen Zentren werden vorrangig gestärkt. Höchste Priorität genießt dabei die ursprüngliche Kernstadt von Eberswalde.
- Die Grund- und Nahversorgungsangebote können mit geringem Aufwand in Anspruch genommen werden (Kurze Wege, Barrierefreiheit, Orientierung, Erholung).

In dem Stadtteil Clara-Zetkin-Siedlung sind gegenwärtig keine Nahversorgungsangebote vorhanden. Die Siedlung gilt auf Nahversorger-Ebene als unterversorgtes Gebiet (außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit eines für die Bewohner ausreichenden Grundversorgungsangebots). In diesem Stadtteil sieht das Einzelhandelskonzept ein „Nachbarschaftszentrum“ vor, d. h. Betriebsformen, die der Nahversorgung eines Gebiets dienen, sind realisierbar. Dazu gehören: Kioske, Trinkhallen und Backshops (diese sind regelmäßig zulässig), die sog. „Nachbarschaftsläden“; das sind wohngebietsverträgliche kleine Nahversorgungs-läden, überwiegend reine Lebensmitteleinzelhändler, mit einer Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> (diese sollen nur ausnahmsweise zugelassen

werden können). Auch Supermärkte mit Verkaufsflächen, die unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> liegen, können vornehmlich der Nahversorgung in ihrem unmittelbaren Umfeld dienen.

### **3.5.3 Energie- und Klimaschutzkonzept**

Am 12. Dezember 2013 wurden das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept sowie ein umsetzungsorientierter Aktionsplan von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Stadt Eberswalde möchte einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten und stellt sich den aktuellen Fragen einer nachhaltig gesicherten Energieversorgung. Durch den Aktionsplan soll die zügige Umsetzung durch erste, konkrete Maßnahmen abgesichert werden. Das Energie- und Klimaschutzkonzept soll dabei als ein integrierter Baustein innerhalb einer umfassenden Zukunftsstrategie für die Stadt Eberswalde fungieren. Es bildet die Basis für eine lokal angepasste, umwelt- und sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik. Das Konzept bündelt die vielfältigen Aktivitäten vor Ort, leitet realistische Handlungsempfehlungen ab und dient als Entscheidungsgrundlage für die kommenden Jahre. In den Jahren 2012 und 2013 wurden im Rahmen der Konzepterarbeitung Bestands- und Potenzialanalysen durchgeführt, verschiedene Szenarien sowie das Leitbild „Energie+Stadt Eberswalde 2030“ entwickelt. Im Ergebnis wurde ein umfangreiches Handlungskonzept mit über 50 Maßnahmen für die folgenden Bereiche erstellt:

- Erneuerbare Energien (Nutzung der Sonnen- und Windenergie)
- Energetische Sanierung - öffentliche Gebäude
- Energetische Sanierung - Wohngebäude
- Nah- und Fernwärme
- Klimaangepasste Stadtentwicklung
- Mobilität - Verkehr :
  - Entwicklung eines hochwertigen, nutzerorientierten, sicheren und geschlossenen Radverkehrsnetzes,
  - Entwicklung einer fußgängerfreundlichen Stadt, um die Alltagsmobilität zu Fuß zu fördern,
  - Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Sanierung, Schaffung von Übersichtlichkeit, Vermeidung von Engpässen und Hindernissen, Sicherstellung der Begehrbarkeit bei Tag und Nacht und Herstellung der Barrierefreiheit
- Straßenbeleuchtung (z.B. Ersatz von Natriumdampflampen durch LED)
- Interne Strukturen und Prozesse
- Bildung für nachhaltige Entwicklung
- Etablierung eines „100-Bäume-Programms“ zur jährlichen Pflanzung von mindestens 100 Bäumen pro Jahr im Stadtgebiet:
  - Die Maßnahme zielt darauf ab, durch Bäume mehr Schatten auf Fuß- und Radwegen, Stellplätzen, öffentlichen Plätzen sowie Grün- und Waldflächen der Stadt zu schaffen und somit auch das Stadtbild aufzuwerten.



- Bei der Baumartenwahl sollte auf eine klimafeste Auswahl von robusten und hitzeresistenten Arten / Sorten geachtet werden.
- Geplante Pflanzungen auf Grün- oder Brachflächen sollten hinsichtlich einer Bepflanzung mit Obst- / Fruchtbäumen geprüft werden (Stichwort: „Essbare Städte“).

## 4 PLANINHALT

### 4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ (Ursprungsplan) ist im Januar 1993 in Kraft getreten. Durch diesen beschlossenen Bebauungsplan sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Stabilisierung des Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung geschaffen werden. Auf ehemaliger Ackerfläche, die heute überwiegend als Grünland genutzt wird, wurde ein Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich umfasste eine Fläche von 140.930 m<sup>2</sup>.

Mit der ersten Änderung dieses Bebauungsplanes durch den Bebauungsplan Nr.708 1Ä „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ gemäß § 2 (4) BauGB wurden formelle und materielle Mängel geheilt und gestalterische Festsetzungen, die den individuellen Handlungsspielraum der künftigen Bauherren einengten, entfielen (Dachneigung, Errichtung eines Vollgeschosses im Dachgeschoss u.ä.). Das planerische Grundkonzept (Art und Maß der baulichen Nutzung) blieb in den Grundzügen unverändert. Das symmetrische Straßenraster und die bauliche Grundstruktur der angrenzenden Clara-Zetkin-Siedlung wurden ebenfalls aufgegriffen und fortgeführt. Das neue Wohngebiet sollte sich in den Landschaftsraum einfügen und sich dementsprechend an dem Charakter dieses ländlich geprägten Stadtteils orientieren. Der Änderungsplan ist seit Juli 2004 rechtswirksam. Auf dieser Basis ist der erste Bauabschnitt durch den Ligusterweg (ca. 1/3 des Plangebietes / 50.324 m<sup>2</sup>) erschlossen und zu einem großen Teil bereits beidseitig bebaut worden.

Im Rahmen der Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke entlang des Ligusterwegs hat sich herausgestellt, dass die angebotenen Grundstücksgrößen (um 500 m<sup>2</sup> bzw. um 1100 m<sup>2</sup>) nicht mehr der Nachfrage entsprechen. Nachgefragt wird Bauland für Einfamilienhäuser in einer Größe von ca. 700 bis 900 m<sup>2</sup>.

Ferner sind bei der erfolgten Umlegung gemäß § 45 ff BauGB für die Errichtung des Ligusterweges einige gefangene Grundstücke entstanden, deren Erschließung über die Neufestsetzungen im Änderungsverfahren gesichert werden soll.

Das Mittelzentrum Eberswalde liegt nicht im sog. „Speckgürtel“ der Stadt Berlin, sondern im weiteren Metropolenraum an einem Schienenhaltepunkt, der von der Hauptstadt innerhalb von 30 Minuten erreichbar ist. Im Rahmen des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Hauptstadtregion wird die Stadt Eberswalde durch die Bereitstellung von entsprechenden Wohnraumsiedlungsflächen eine Entlastungsfunktion für die Hauptstadtregion zugeordnet. Diese Wohnbauflächen sollen jedoch verstärkt in den „Ortszentren“ angesiedelt werden, d. h. Innenentwicklung vor Außenentwicklung der Siedlungsbereiche. In Anlehnung an die bereits vorhandene „Clara-Zetkin-Siedlung“ wird die vorgesehene Erweiterung der Wohnbaufläche

(um 28%) durch den per Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 708 1Ä heutzutage im Vergleich zu der am Ortsrand befindlichen vorhandenen Siedlung als zu groß angesehen. Die neu ausgewiesenen Grundstücke sollten sich größtmäßig an der vorhandenen Siedlung orientieren und sich in die vorhandene Gartenstadtstruktur bedarfsgerecht einfügen und anpassen. Mit dem Änderungsverfahren sollen die vorhandenen Planungsrechte weitgehend beibehalten bleiben. Das, auf Grund der großen Nachfrage, nach der politischen Wende durch die Stadt planerisch ermöglichte Angebot an Wohnbauflächen in Ortsrandlage der Clara-Zetkin-Siedlung soll planerisch der aktuellen Nachfrage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung und der Stadtentwicklungsziele angepasst werden, indem teilweise das bisher am Ortsrand vorgesehene Bauland als Grünfläche festgesetzt wird und damit der planungsrechtlichen Nutzungsart vor der erstmaligen Überplanung wieder entspricht. Damit soll gleichzeitig die Innenentwicklung gefördert und die Stadt durch die gezielte Entwicklung von Neubaupotentialen im Bereich der Siedlungskerne, stabilisiert bzw. gestärkt werden.

Aus den Erfahrungen im Zuge der Errichtung des Ligusterweges soll zukünftig der Erschließungsaufwand für die neu zu errichtende Planstraße reduziert und das historische Straßennetz des angrenzenden Wohngebietes modifiziert fortgeführt werden. Eine durchgängige Straßenverkehrsfläche ohne Aufweitungen reicht für die Erschließung des neuen Wohngebietes aus.

Weiterhin sollen aber die Wohngebiete mit dem Ziel festgesetzt werden, die schon vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln.

Aufgrund der geänderten Planungsvorstellungen hat die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2015 beschlossen, das Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 708 einzuleiten. Das planerische Grundkonzept des rechtswirksamen BPL soll beibehalten bleiben.

## **4.2 Entschädigungsansprüche**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ wird aus dem bisherigen Rohbauland der östlichen, an die Gemarkung Lichterfelde angrenzenden Flurstücke private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“, die der gegenwärtigen Nutzung entspricht. Für die Flurstücke 528 – 539, 541 – 548 und 1020 in der Gemarkung Finow (Flur 19) entsteht ein ideeller Wertverlust.

Durch die geplante Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. 25.695 m<sup>2</sup> lassen sich jedoch gegenüber der Stadt Eberswalde keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 42 ff BauGB ableiten. Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 1 BauGB können nur geltend gemacht werden, wenn die „zulässige“ Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird. „Zulässig“ ist die Nutzung nur, wenn die Erschließung gesichert ist. Die „Siebenjahresfrist“ (§ 42 Abs. 2 BauGB, Plangewährleistungsfrist) bezogen auf den Wertverlust beginnt erst mit Umsetzung und Realisierung der Erschließungsanlagen, wenn die bauliche Nutzung zulässig geworden ist, d.h. die Erschließung gesichert ist.

Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Be-

bauungsplan ergeben, können sie gemäß § 39 BauGB angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Demnach könnte Eigentümern ein Vertrauensschaden entstehen, der sich aus Kosten für bereits vorgenommene Planungen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen und ähnliche Aufwendungen zusammensetzt. Anders als bei der Plan-gewährleistung gilt der Anspruch auf Ersatz von Vertrauensschaden nach § 39 BauGB bereits dann, wenn der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist. Eine Weiternutzung der Grundstücke entsprechend der gegenwärtigen Nutzung ist auf den zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ festgesetzten Flächen möglich. Weitergehende Nutzungseinschränkung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB, die sich der Aufhebung des Planungsrechts ergeben, sind nicht erkennbar.

### **4.3 Wesentlicher Planinhalt**

Dieser Bebauungsplan trifft alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich sind.

Die bauliche Grundstruktur wird aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Dem ländlichen Charakter der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur wird durch die Festsetzungen der offenen Bauweise und einer Zweigeschossigkeit entsprochen. Mit der 2. Änderung wird auf einer Fläche von ca. 27.256 m<sup>2</sup> vorhandenes Planungsrecht gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan auf den Flurstücken 526 – 539, 541 – 548 sowie 1020 (Gemarkung Finow, Flur 19) zurück genommen und die gegenwärtige Nutzung (Wiese, Garten-nutzung, Weg) wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ festgeschrieben. Die ehemals geplante neue Erschließungsstraße „Am Wiesenrain“ soll zukünftig entfallen.

Als Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. (siehe Kapitel 5.1)

Die maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird für den größten Teil der Baugebiete beibehalten. Wie bereits in der rechtswirksamen 1. Änderung des B-PL 708 wird östlich der zukünftigen Planstraße die GRZ auf 0,3 reduziert, um eine Staffelung der Bebauungsdichte als Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen führen das symmetrische Straßenraster der Clara-Zetkin-Siedlung im Plangebiet in reduziertem Umfang weiter (Ligusterweg, Planstraße). Der mittig im Plangebiet gelegene Fußweg wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bis an die private Grünfläche herangeführt.

Die wasserführenden Gräben im Plangebiet sind Gewässer II. Ordnung und der erforderliche Bewirtschaftungsstreifen, der innerhalb von separaten Flurstücken liegt (Flurstücke 704 tlw., 705, 730, 734, 1003, 1032, Gemarkung Finow, Flur19), werden im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, um einen begrüneten Übergang der Wohnbebauung in den angrenzenden, durch Grünlandnutzung geprägten Landschaftsraum sowie grünplanerische Qualitätsmerkmale planungsrechtlich

abzusichern. Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans 708 aufgenommenen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und des Landschaftsraumes sollen weitgehend beibehalten werden.

## 5 ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ ändert die bisher rechtswirksame 1. Änderung des BPL Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“. Unter Beibehaltung des grundlegenden Planungskonzeptes werden in der 2. Änderung einzelne textliche und zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet geändert bzw. neu aufgenommen.

Es folgt eine tabellarische Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen (TF) des rechtswirksamen Bebauungsplan 1Ä und dem B-Plan 2Ä:

<b>Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
A.1. <b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)	<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
A.1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.	<i>entfallen</i>
A.1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die im § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit nicht zulässig sind.	1. Allgemeines Wohngebiet Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
A.2 <b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)	-
A. 2.1. siehe Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes	<i>Text entfällt, nur zeichnerische Festsetzungen der GRZ von 0,3 bzw. 0,4.</i>
A.2.2. Die Festsetzung „II“ in Verbindung mit einer maximal zulässigen Firsthöhe regelt die Errichtung von 2 Vollgeschossen. Die maximal festgesetzte Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem First (oberer Bezugspunkt) und der mittleren Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (unterer Bezugspunkt). Sh. auch B.3.	<i>Text entfällt, nur zeichnerische Festsetzung von max. zwei Vollgeschossen.</i>

<b>Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
A.3. <b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO)	<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b> (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)
A.3.1. siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes	-
A.3.2. Gemäß § 22 (2) BauNVO wird für das Allgemeine und Reine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	<i>Zeichnerische Festsetzung der offenen Bauweise</i>
<i>Vgl. TF A.5</i>	2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
A.4. <b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>Verkehrsflächen</b> (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
A.4.1. Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist der Planzeichnung zu entnehmen.	<i>Text entfällt, nur zeichnerische Festsetzung.</i>
A.4.2. In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei einer Straßenbreite über 10 m öffentliche Besucherparkplätze herzustellen. Die Festsetzungen A.6.1.3. und A.6.2.3. sind dabei bindend.	entfällt
	3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
A.5. <b>Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen</b> (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)	-
Im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksgrenze errichtet werden.	<i>s. o. Festsetzung 2.</i>

<b>Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
A.6. <b>Grünordnerische Festsetzungen</b> (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	<b>Grünfestsetzungen</b> (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
<p><i>Zuvor:</i></p> <p><i>Festsetzung als Reines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung</i></p>	<p>4. Private Grünfläche Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ ist eine gärtnerische Nutzung sowie Kleintierhaltung jeweils zur Selbstversorgung zulässig. Die Errichtung von kleinteiligen baulichen Anlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen, eine Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten und den Charakter des Übergangsbereiches in die offene Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gartenlauben ist nicht zulässig.</p>
A.6.1. <b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
<p>A.6.1.1. Befestigung von Zugängen und Zufahrten dürfen auf den privaten Grundstücksflächen einen maximalen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.</p> <p>Geändert gemäß Beschluss Nr. 5 – 70 /04 in:</p> <p>Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) zu errichten.</p>	<p>5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) herzustellen.</p>
A.6.1.2. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellenden öffentlichen Besucherparkplätze sind in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) zu errichten.	entfällt

<b>Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
A.6.2. <b>Flächen mit Pflanzbindungen</b> (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	-
A.6.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA und WR sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind auf mindestens 20 % dieser privaten Grünflächen Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).	6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).
A.6.2.2. Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (entlang der Straße Unter den Buchen und entlang der Gemeindegrenze im Osten des Plangebietes) ist eine mindestens einreihige, freiwachsende Laubgehölzhecke als Grundstücksbegrenzung anzupflanzen. Pro Grundstück ist ein Laubbaum in die Hecke zu integrieren. Die Heckenpflanzung wird bei der Mindestbegrünung der Grundstücke (siehe textliche Festsetzung A.5.2.1.) angerechnet.	7. Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder 2 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu verwenden.  8. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden: 1 Laubbaum Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata)  oder  2 Obstbäume Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss
A.6.2.3. Entlang der Verkehrsflächen sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen.	9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzu-



<b>Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
	<p>pflanzen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Straßeneinmündungsbereiche. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.</p> <p>10. Innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu unterhalten. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.</p> <p>11. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 und 10 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden: Kugelhorn (Acer platanoides Globosum), Roter Zierapfel Stenström (Malus Stenström), Eberesche Dodong (Sorbus Dodong), Nordische Silber-Mehlbeere (Sorbus incana) An Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: Ballenware, 3 x v.</p>
<p>A. 7. <b>Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)</p>	-
<p>Entlang der Straßenbegrenzungslinie können innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, Böschungen (Einschnitte oder Dammlagen), die aus straßenbautechnischen Gründen notwendig sind, liegen. Die festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind bei der Ermittlung der GRZ der anrechenbaren Grundstücksfläche zuzurechnen und bleiben dem Eigentümer als private Grünfläche nutzbar.</p>	entfällt

<b>Teil B: Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen</b>	
<b>B-Plan Nr. 708 1Ä</b>	<b>B-Plan Nr. 708 2Ä</b>
<p>B.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.</p>	<p><b>Widmung der Straßenverkehrsflächen</b> (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 (1) BbgBO)</p> <p>12. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.</p>
<p>B.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.</p>	<p>13. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.</p>
<p>B.3 Zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes ist das 2. Vollgeschoss im Dachraum zu errichten. Die Dächer der Wohngebäude sind grundsätzlich als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Mansarddach auszubilden.</p>	<p>entfallen</p>
	<p>Versickerung von Regenwasser ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)</p> <p>14. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme über eine belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück selbst zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen oder Verunreinigungen des Bodens zu besorgen sind.</p> <p>15. Auf den Straßenverkehrsflächen ist das Niederschlagswasser über Mulden vor Ort zu versickern.</p>

## **5.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 3 BauNVO die Art der baulichen Nutzung fest und bestimmt somit die künftige Nutzungsentwicklung des Plangebietes.

### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

*TF 1: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung eines Wohngebietes soll dem Ziel dienen, dass die vorhandene Wohnnutzung erhalten bleibt und stabilisiert sowie fortentwickelt werden kann und dient ebenfalls der Eigentumbildung. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll gegenüber den „Reinen Wohngebieten“ einen Entwicklungsspielraum eröffnen und in Berücksichtigung des EZK 2010 auch die Möglichkeit geben, Nahversorgungsangebote unterzubringen. Dies ist gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 möglich. Demnach sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften allgemein zulässig.

Gemäß § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gleichzeitig sollen mögliche Nutzungen, welche zwar nur ausnahmsweise zulässig sind, aber die Eigenart der Wohnfunktion stören könnten, ausgeschlossen werden. Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in Abs. 3 aufgeführt werden, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen. Die Nutzungseinschränkung wird festgesetzt, um den Wohngebietscharakter dieses ländlich geprägten Siedlungsgebietes am Stadtrand zu unterstreichen. Dies trifft insbesondere für den Ausschluss von Tankstellen zu, die erheblichen Verkehr in ein Gebiet ziehen können, oftmals Betriebszeiten auch in den Nachtstunden haben und zudem aufgrund ihrer offenen Baustruktur mit beleuchteter Werbung neben der vorhandenen und geplanten Nutzung unzumutbar sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist vorrangig mit der extensiven Flächennutzung und der baulichen Eigenart begründet, die der städtebaulichen Zielsetzung der Wohngebietsentwicklung vollständig widersprechen würde. Für die Ansiedlung von Verwaltungen und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben sind andere besser geeignete Flächen im Stadtgebiet vorhanden.

## **5.2 Maß der Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung fest. Die Bestimmung des zulässigen Nutzungsmaßes erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß

§ 19 Abs. 1 BauNVO und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO. Mit der Festsetzung von GRZ 0,4 bzw. 0,3 werden die in § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Nutzungsmaß-Obergrenzen eingehalten bzw. unterschritten.

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, dass eine offene, mit Garten- und Freiflächen durchgezogene Bebauung mit nur zwei Vollgeschossen entsteht. Mit der Festsetzung der Zweigeschossigkeit in Verbindung mit der GRZ werden Nutzungsmaße zur Ermöglichung einer baulichen Dichte festgelegt, die sich aus der Bestandssituation der angrenzenden Bebauung ableiten. Zur offenen Landschaft hin nimmt die festgesetzte bauliche Dichte im WA1A und WA1B mit einer GRZ von 0,3 ab, so dass die Grundfläche der baulichen Anlagen geringer wird, die begrünten Freiflächen größer werden und der Übergang in den landwirtschaftlich geprägten Naturraum geschaffen wird.

Die maximale Anzahl der zulässigen zwei Vollgeschosse entspricht der städtebaulichen Vorgabe, wonach sich die zukünftige Bebauung am vorhandenen Siedlungsbestand der Clara-Zetkin-Siedlung orientieren soll. Die Regelung ist für die Höhenentwicklung und ggf. nachbarschützende Belange ausreichend. Der Vollgeschossbegriff, verankert im § 20 (1) BauNVO, richtet sich nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften.

Die Brandenburgische Bauordnung vom 19.05.2016 definiert keine Vollgeschosse mehr, sondern stellt allein auf den Begriff Geschoss in § 2 Abs. 6 BbgBO ab. Demnach sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragt.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und der maximalen Firsthöhe werden aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht übernommen bzw. erneut festgesetzt, weil diese sich im Vollzug des Bebauungsplans als Überregelung erwiesen haben.

### **5.3 Bauweise**

In den Baugebieten gilt grundsätzlich, dass zu den Grundstücksgrenzen die Abstände gemäß der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten sind. Der Bebauungsplan setzt in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest. In der offenen Bauweise dürfen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit höchstens 50 m Gebäudelänge errichtet werden. Durch diese Vorgabe soll ein städtebauliches Prinzip gesichert werden, das eine aufgelockerte und durchgrünte Siedlung mit zusammenhängenden Freiflächen gewährleistet. Dadurch soll eine Verknüpfung von Siedlungs- und Landschaftsraum geschaffen werden.

## 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)

*TF 2: Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.*

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO die überbaubaren Grundstücksflächen fest und definiert diese durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen lassen bezüglich der Ausrichtung der Gebäude bzw. der Lage auf dem Grundstück Spielräume. Die Entwicklung einer einheitlichen Bauflucht wäre zwar zur Fassung des Straßenraumes erstrebenswert, ist aber kein so wichtiger städtebaulicher Belang, als dass dieser etwa durch Festsetzung einer Baulinie erzwungen werden soll. Vielmehr hat die bisherige Umsetzung der Vorgaben aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan gezeigt, dass die Bauherren für unterschiedliche Anforderungen an ihre Vorhaben einen Spielraum benötigen und in ihrer Gestaltungsfreiheit nicht zu sehr eingeschränkt werden möchten. Die straßenseitigen Baugrenzen halten einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ein, damit einheitlich Vorgartenbereiche angelegt werden. Hierdurch kann eine ausreichende Fassung des Straßenraumes durch möglichst durchgehende Grünbänder gewährleistet werden.

Die Tiefe der Baufenster beträgt einheitlich 18 m im WA1A, WA1B, WA2A und WA2B, soweit diese zur Planstraße hin orientiert ist. Hier soll, anders als am Ligusterweg, eine größere Einheitlichkeit in Bezug auf die Grundstücksgrößen (zwischen 700 m<sup>2</sup> und 900 m<sup>2</sup>) und die Bautiefen entstehen. Die zum Ligusterweg hin orientierten Grundstücke haben eine variierende Bautiefe zwischen 15 m und 22,5 m. Dies ist den verschiedenen Größen und Zuschnitten der Baugrundstücke und der bereits realisierten Bebauung geschuldet, die zum Teil auch im Zusammenhang mit dem Straßenprofil des Ligusterwegs stehen. Die an Straßenaufweitungen liegenden Baugrundstücke sind kleiner.

Die Festsetzung der Baufenster hat zudem zur Folge, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen größere, von Bebauung freizuhaltende Bereiche entstehen, soweit hier nicht Nebenanlagen oder Garagen im Rahmen der textlichen Festsetzung Nr. 2 zugelassen werden. Hierdurch können sich höherwertige Vegetationsräume bilden, die sowohl in ökologischer als auch in gestalterischer Hinsicht zur Aufwertung der Grundstücksflächen und zur Ortsrandeingrünung beitragen können. Auch für den Erholungswert und die Wohnqualität ergeben sich somit positive Auswirkungen, da nachbarschaftliche Störpotentiale durch Einschränkung der Lage der Baukörper auf den Baugrundstücken in gewisser Weise verringert werden.

Unterstützt wird diese Intention durch die textliche Festsetzung Nr. 2, nach der Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen. So werden die zusammenhängenden Gartenbereiche von Kfz Emissionen frei gehalten.

## **5.5 Verkehrsflächen und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten**

(§9 (1) Nr. 11 BauGB)

*TF 3: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.*

Dem 2. Änderungsverfahren liegt ein schlankeres Erschließungskonzept zugrunde, welches durch den B-Plan 2Ä planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die Dimension der Verkehrsflächen ist im Sinne des verantwortlichen Umganges mit den finanziellen Ressourcen der Stadt und aus ökologischen Erwägungen sowie auch im Sinne der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB reduziert worden. Die 3. Planstraße „Am Wiesenrain“ entfällt und die Lage und Dimension der 2. Planstraße wurde angepasst.

Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB fest. Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der inneren Erschließung des Gebietes.

Der Bebauungsplan sichert die bereits errichteten öffentlichen Straßen im südlichen und westlichen Randbereich (Ligusterweg, Am Graben teilweise) und schafft darüber hinaus die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer zweiten Planstraße, die gegenüber dem Ligusterweg in ihrem Profil vereinfacht wird.

Bei der Planung der Straßen werden die Anforderungen für die Erschließung durch den Kraftfahrzeugverkehr, die gestalterischen und ökologischen Belange sowie die Erfordernisse nach einer kostensparenden Erschließung berücksichtigt. Auch wurden die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geforderten Ausbaustandards für die neuen Erschließungsstraßen zur Absicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet bei der Planung beachtet.

Der Straßenzug „Ligusterweg“ und eine Teilfläche der Straße „Am Graben“ ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 708 1. Änderung – einschließlich aller Medien, der Parkstände und Pflanzung der Bäume fertig gestellt worden. Der Ligusterweg weist ein Regelprofil mit 9 m Breite auf und verfügt über zwei Aufweitungsbereiche von 14 m, die insbesondere der Unterbringung von Parkständen dienen. Er wird in dieser Dimensionierung erneut festgesetzt.

Für die Erschließung der Baugrundstücke im Plangebiet ist neben dem Ligusterweg und dem bereits errichteten Teilstück der Straße „Am Graben“ nur noch das fehlende Teilstück „Am Graben“ und die 2. Planstraße erforderlich. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurde die zukünftige Planstraße nach Osten verschoben.

Der ursprünglich geplante dritte Straßenzug „Am Wiesenrain“ entfällt mit der 2. Änderung des B-PL 708. Die Zugänglichkeit zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldflur erfolgt wie bisher über die vorhandenen Wegeflurstücke 526 und 527 (Gemarkung Finow, Flur 19), die als Bestandteil der privaten Grünfläche festgesetzt werden. Für den Weg bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung als Straßenverkehrsfläche.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 3), so dass die in der Planunterlage enthaltene Profilaufteilung des Straßenraums im Ligusterweg nicht Gegenstand der Festsetzung ist.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 9 wird das Pflanzgebot von Baumpflanzungen im Ligusterweg aufrechterhalten. Die Verpflichtung gilt jedoch nicht für die abgewinkelten Straßeneinmündungsbereiche, insbesondere um hier die Sichtbeziehungen und die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu beeinträchtigen (vgl. hierzu Abschnitt 5.9.4 der Begründung).

Im Zuge des Ausbaus des Ligusterwegs hat sich gezeigt, dass Geländemodellierungen auch auf den privaten Grundstücken zur Anpassung des Baugrundstückes an das Straßenland erforderlich waren. Diese sind ebenfalls bei der Umsetzung der zukünftigen Planstraße zu erwarten. Der Umfang der Geländemodellierung hat aber keine planungsrechtliche Festsetzungsrelevanz.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 ist auch die zukünftige Planstraße mit Bäumen auszustatten (vgl. hierzu Abschnitt 5.9.5 der Begründung). Die Art der Bäume ist in der textlichen Festsetzung Nr.11 geregelt. (Siehe hierzu Abschnitt 5.9.6 der Begründung.)

Die zukünftige Planstraße erfährt an der Schnittstelle mit dem Fußweg eine Aufweitung als Wendemöglichkeit, so dass eine abschnittsweise Erschließung realisierbar ist.

Die Straße „Am Graben“ ist zum Anschluss des Ligusterwegs an die „Fliederallee“ bis zum Flurstück 702 ausgebaut und im Zuge des Ausbaus der Planstraße zu komplettieren.

Im Bebauungsplan ist in der Planzeichnung ebenfalls vorgesehen, dass entlang der Straße „Bei den Buchen“ Bereiche ohne Ein- oder Ausfahrten auf der Basis des § 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB festgesetzt werden. Die Erschließung der Wohngrundstücke soll ausschließlich über den „Ligusterweg“ und die zukünftige Planstraße erfolgen. Damit soll verhindert werden, dass es aufgrund von weiteren Zufahrten zu Verkehrsbeeinträchtigungen auf der übergeordneten Straße „Bei den Buchen“, die als Ortsverbindung zwischen den Finowfurter Ortsteilen Lichterfelde und Finowfurt dient, kommt.

Mit seinen Einmündungsbereichen in die Straße „Bei den Buchen“ und dem Anschluss an die „Fliederallee“ ist ein funktionsfähiges Erschließungsnetz gewährleistet.

In Folge des Wegfalls einer Erschließungsstraße können Kosten für den Straßenbau eingespart werden. Auch können die durch das Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch (BauGB) entstandenen gefangenen Grundstücke erschlossen werden.

## **5.6 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“**

Eine besondere Funktion für die innere fußläufige Erschließung erfüllt der quer durch das neue Wohngebiet verlaufende Fußweg, dessen Verlauf auch die vorhandene Clara-Zetkin-Siedlung erfasst. Die Fortsetzung dieses Weges stellt die Verbindung der Siedlung über die private Feldflur mit der freien Landschaft her. Die Flächen für den Weg sind bereits im historischen Liegenschaftskataster als eigenes Flurstück berücksichtigt worden. Sie werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

## **5.7 Widmung von Straßenflächen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 (1) BbgBO)

*TF 12: Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der*

*Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.*

*TF 13: Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.*

Gemäß § 6 Abs. 6 Brandenburgisches Straßengesetz wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) das Verfahren zur öffentlichen Widmung von Straßen mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu koppeln. Ein eigenständiges Widmungsverfahren und der entsprechende Verwaltungsaufwand entfallen damit. Durch die Untere Verkehrsbehörde der Stadt wird lediglich (im Anschluss an das In Kraft treten des Bebauungsplanes) die Widmung öffentlich bekannt gemacht.

## **5.8 Grünflächen**

### **5.8.1 Öffentliche Grünfläche**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB im südlichen und westlichen Plangebiet zwei öffentliche Grünflächen fest. Innerhalb dieser Flächen von 6.145 m<sup>2</sup> werden Flächen für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ (6.145 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Hiermit wird der Vorgabe entsprochen, dass im Plangebiet zwei Gräben mit beidseitigen Böschungen gesichert werden müssen, die der Entwässerung des Oberflächenwassers dienen und zum Bewässerungssystem, welches in dieser Flur angelegt wurde, gehören. Es handelt sich um Gewässer II. Ordnung (vgl. hierzu auch Hinweis Nr.7).

### **5.8.2 Private Grünfläche**

(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

*TF 4: Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ ist eine gärtnerische Nutzung sowie Kleintierhaltung jeweils zur Selbstversorgung zulässig. Die Errichtung von kleinteiligen baulichen Anlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen, eine Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten und den Charakter des Übergangsbereiches in die offene Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gartenlauben ist nicht zulässig.*

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird anstelle des geltenden Planungsrechts als „Reines Wohngebiet“ eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ in der Planzeichnung festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine 27.256 m<sup>2</sup> große Fläche, die entsprechend ihrer gegenwärtig ausgeübten Nutzung gesichert wird.

Weder ist im BPL Nr 708 1.Ä die für diese Fläche einst vorgesehene Erschließungsstraße realisiert worden, noch konnten Bauanträge in diesem Bereich auf Grund der fehlenden Er-



schließung gestellt werden. Die Änderung der Nutzung in diesem Bereich generiert noch keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Abs. 2 BauGB. (Im Übrigen siehe Kapitel 5.12.)

Die Festsetzung von privaten Grünflächen an dieser Stelle entspricht den beschlossenen Entwicklungsabsichten der Stadt Eberswalde, wie sie im INSEK festgelegt worden sind. Es soll eine weitere Stärkung und Konzentration der Wohnfunktion in den Zentren Eberswalde und Finow erreicht und die Flächeninanspruchnahme für Baugrundstücke gerade am Ortsrand vermindert werden. Diese planerische Zielsetzung hat auch unter den zukünftigen Rahmenvorgaben des LEP HR Bestand. Der dort eröffnete Spielraum für den weiteren Metropolitanraum soll nicht für die Stadtrandlage in Anspruch genommen werden. Hier soll vielmehr der Freiraumentwicklung Vorrang eingeräumt werden.

Die private Grünfläche soll nun weiterhin der Selbstversorgung der einzelnen Eigentümer dienen und ist weitestgehend von Bebauung frei zu halten. Durch die textliche Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass lediglich untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Selbstversorgung dienen, wie z.B. Geräteschuppen, Gewächshäuser oder Kleintierställe ausnahmsweise zulässig sind und maximal eine Grundfläche von 30m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Eine kommerzielle Kleintierzucht und gewerbliche gärtnerische Produktion sind planerisch nicht gewollt. Durch diese Festsetzungen sollen der besondere Charakter und die weitestgehende Offenheit der privaten Grünfläche als Übergangsbereich in die offene Landschaft und Landwirtschaftsfläche gesichert werden und Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet ausgeschlossen werden. Es dürfen weder eine bauliche „zweite Reihe“ von Baulichkeiten noch Orte entstehen, die dem längeren Erholungsaufenthalt dienen und den Charakter einer Kleingartensiedlung entwickeln. Die Errichtung von Gartenlauben ist deshalb unzulässig.

Dieser nunmehr zum Erhalt vorgesehene Grünbereich wird auch als Ortsrandeingrünung verstanden, da er den Übergang in die freie Landschaft bildet. Durch die Verschiebung der baulichen Siedlungskante nach Westen wird ein Grünraum gesichert bzw. endet das Wohngebiet nicht mehr unmittelbar an der Gemarkungsgrenze. Die im BPL 1.Ä geregelte Abgrenzung durch eine Ortsrandbepflanzung mit Hecken und Bäumen an der Gemarkungsgrenze und entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird deshalb planerisch aufgegeben und nicht erneut festgesetzt, da jetzt eine andere Grünnutzung diese Funktion der Einfassung übernimmt bzw. ersetzt.

Der vorhandene Erschließungsweg (Flurstücke 526 und 527) befindet sich in städtischem Eigentum und soll seine Erschließungsfunktion der Privatgrundstücke beibehalten. Planungsrechtliche Regelungen werden nicht erforderlich.

## **5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 2 BauGB ist die Erstellung einer Umweltprüfung notwendig. Im Rahmen der Umweltprüfung sind alle Eingriffe ermittelt und bilanziert worden. Für die resultierenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaß-

nahmen sind entsprechende Festsetzungen getroffen worden. Sie betreffen sowohl die öffentliche Hand – etwa durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenland – als auch die privaten Grundstückseigentümer - etwa durch die Regelungen zur Befestigung von Zugängen und Zufahrten bzw. zu Begrünungsmaßnahmen der privaten Grundstücke.

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes zur Eingriffsminderung bzw. -kompensation im BPL Nr. 708 2Ä zu übernehmen:

*Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung des Eingriffs:*

1. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf eigenem Grundstück zu versickern.
2. Niederschlagswasser von Straßen ist in Mulden zu versickern.
3. Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind versickerungsfähig anzulegen. (Rasengittersteine o.ä.)

*Maßnahmen zum Ausgleich:*

4. Begrünung der Wohngrundstücke durch gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Bepflanzung mit Sträuchern,
5. Straßenbaumbepflanzung innerhalb der aufgeweiteten Straßenverkehrsflächen,
6. Ortsrandgestaltung (Pflanzbindung = pro Grundstück ein Laubbaum).

Verändert wird die Festsetzung zur Ortsrandeingrünung. Ursprünglich diente die Ortsrandeingrünung als Sichtschutz und Abgrenzung der Siedlungsstruktur gegenüber dem offenen Landschaftsraum des Ortsteiles Lichterfelde. Nunmehr hält die Bebauung rd. 80 m Abstand zur Gemarkungsgrenze. Die privaten Grünflächen der Feldflur übernehmen in einer Tiefe von rd. 60 m die Funktion der Abschirmung und des Übergangs zur Ackerlandschaft. Aus diesem Grund ist Ortsrandgestaltung als Grünmaßnahme in dieser Lage ersetzt worden.

Die folgenden grünordnerischen Maßnahmen sind somit aus dem geltenden Planungsrecht BPL 1.Ä) übernommen worden und werden weitgehend an die veränderten Flächenzuschnitte der Baugebiete, Grünflächen und Verkehrsflächen angepasst. Die Festsetzungen erfolgen auf der Basis des § 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

Abgesehen von der Vermeidungs- und Ausgleichsthematik steht es der Gemeinde ohnehin frei, grünordnerische Maßnahmen festzusetzen, da diese positive Auswirkungen etwa auf das Klima, den Boden, das Grundwasser oder auch auf das Ortsbild haben. Auch hiervon macht der Plangeber durch die nachfolgenden Festsetzungen Gebrauch.

### **5.9.1 Pflanzregelungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen**

*TF 6: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 soll die gärtnerische Gestaltung sowohl der Vorgartenbereiche als auch der rückwärtigen Gartenbereiche gesichert werden. Während die Vorgärten die Funktion als durchlaufende Grünbänder erhalten sollen, ist die rückwärtige Anlage von Gärten dem Ziel geschuldet, dass die Bebauung insgesamt in Begrünung eingebettet

werden soll und damit eine Landschaftsprägung erhält. Die Vorgabe, dass mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind, dient dem Ziel, dass ein Mindestmaß an einheitlicher Gartengestaltung erreicht werden soll. Die Regelung kommt insbesondere auch der einheimischen Fauna zugute. Bei Anwendung dieser textlichen Festsetzung wird die Verwendung der Pflanzliste im Anhang empfohlen.

### **5.9.2 Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken**

*TF 7: Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder 2 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu verwenden.*

Die Verpflichtung der Grundstückseigentümer der an der Planstraße angrenzenden Grundstücke zur Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes oder alternativ zweier Obstgehölze entspricht der textlichen Festsetzung Nr. 7 und greift u.a. das Ziel der Ortsrandgestaltung auf, wonach Bäume in den offenen Landschaftsraum wirken sollen. Bestandsbäume, die durch die Barnimer Baumschutzverordnung unter Schutz stehen, sind ebenfalls bereits raumwirkend und können auf das Pflanzgebot angerechnet werden, um den Grundstückseigentümer von zusätzlichen Neupflanzungen zu entlasten. Neben diesem Belang dient die Festsetzung der Sicherung von Qualitätsmerkmalen generell. Laubbäume als Schattenspendler im Sommer tragen zudem zur Aufenthaltsqualität von Freiflächen bei und wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Biodiversität in diesem naturräumlich geprägten Siedlungsraum aus.

### **5.9.3 Pflanzliste für Privatgrundstücke**

*TF 8: Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:*

*1 Laubbaum*

*Spitzahorn (Acer platanoides)*

*Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*

*Traubeneiche (Quercus petraea)*

*Winterlinde (Tilia cordata)*

*oder*

*2 Obstbäume*

*Pflaume, Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss (Juglans regia)*

Der Stadt Eberswalde ist daran gelegen, dass möglichst einheimische Baumarten auch in den privaten Gärten angepflanzt werden. Vier dieser Arten und die entsprechenden Obstbaumarten sind in der beigefügten Liste Baumarten (TF 8) zur Auswahl enthalten. Als Obstbaumarten wurden solche gewählt, die in ihrer Wucherscheingung am besten geeignet sind, die beabsichtigte Ortsrandeingrünung bzw. den Übergang in die Landschaft zu bilden. Bei den Grundstücksgrößen von 700 m<sup>2</sup> bis 900 m<sup>2</sup> ist es leicht möglich, weitere Bäume zu pflanzen. Für diese käme die Vorgabe zur Artenwahl nicht zum Tragen. Die privaten Belange der Gestaltungsfreiheit werden folglich nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt.

Dem Anpflanzen von China- und Pfitzer-Wachholder wird abgeraten, da diese einen Pilz (Birnenfleck) auf Birnenbäume übertragen können (vgl. Hinweis Nr. 10).

#### **5.9.4 Baumpflanzungen für den Ligusterweg**

*TF 9: Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Straßeneinmündungsbereiche. Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.*

Obwohl der Ligusterweg einschließlich der Baumpflanzungen fertig gestellt ist, werden die Baumpflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 erneut planungsrechtlich gesichert. Nur so kann langfristig das Begrünungserfordernis gewährleistet werden. Wie bereits heute umgesetzt, gilt die Verpflichtung nur in den aufgeweiteten Straßenräumen von über 10 m, wo auch Parkstände angelegt worden sind. Die Festsetzung dient damit auch der Gliederung und Gestaltung des öffentlichen Raums.

#### **5.9.5 Baumpflanzungen in der Planstraße**

*TF 10: Innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu unterhalten.*

*Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.*

Die Planstraße soll zukünftig in einheitlicher Breite ohne Aufweitungen hergestellt und durch Baumpflanzungen attraktiv gestaltet werden (textlichen Festsetzung Nr. 10). Bäume sind ein wichtiges Gestaltungselement und prägen das zukünftige Ortsbild mit. Auf die Verortung der zwölf zu pflanzenden Bäume, gemäß der textlichen Festsetzung, ist verzichtet worden, um der Gemeinde Spielraum für die Ausführungsplanung des Straßenraums zu geben. Dies ist insbesondere für die Berücksichtigung von Zufahrten erforderlich (siehe Kapitel 5.9.7 und 5.9.9). Bei der festgesetzten Anzahl von zwölf Bäumen handelt es sich um eine Mindestanzahl. Der Stadt ist frei gestellt, eine größere Anzahl von Bäumen zu pflanzen und damit die gestalterische Qualität des Straßenraums zu erhöhen. Der größte Teil der zwölf festgesetzten Bäume ist eine Kompensationsmaßnahme (siehe Umweltbericht).

### **5.9.6 Pflanzliste für die öffentlichen Straßenräume**

*TF 11: Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 und 10 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:*

*Kugelhorn (Acer platanoides Globosum)*

*Roter Zierapfel Stenström (Malus Stenström)*

*Eberesche Dodong (Sorbus Dodong)*

*Nordische Silber-Mehlbeere (Sorbus incana)*

*An Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: Hochstamm, Ballenware, 3 x v.*

Im Sinne einer Selbstverpflichtung der Gemeinde legt sich diese auf ein Spektrum von 4 potentiellen Arten fest. Bauleitplanung ist ein Instrument für langfristige Regelungen. Entscheidungsträger können hingegen wechseln, so dass die Festsetzung sicherstellt, dass auch in Zukunft nur eine Pflanzung der genannten einheimischen Arten zum Tragen kommen kann.

### **5.9.7 Durchlässige Befestigungen von Zugängen und Zufahrten**

*TF 5: Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) herzustellen.*

Um den Anteil versiegelter Flächen auf den Grundstücken gering zu halten, sind zum Schutz der Naturhaushaltsfunktionen Zugänge und Zufahrten in einem versickerungsfähigen Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 5). Hierdurch wird der Eingriff insbesondere in den Boden- und Wasserhaushalt minimiert. Der Boden im Plangebiet verfügt über gute Sickerereigenschaften. Zu den versickerungsfähigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu gehören insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand / Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decken, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker. Bei Rasenfugen entstehen zusätzliche kleinteilige Vegetationsflächen.

Ziel der textlichen Festsetzung ist die Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in die Bodenschichten. Unter Berücksichtigung der Gestaltungsfreiheit der einzelnen Grundstückseigentümer wurde eine 50 % Mindestregelung zur Herstellung eines versickerungsfähigen Aufbaus von Zugängen und Zufahrten aufgenommen. Dies stellt eine Kompromisslösung dar, in der sowohl die Wegfunktion als auch die Versickerungsfähigkeit gleichgewichtig berücksichtigt werden. Dem Bauherrn ist es jedoch frei gestellt auch einen höheren Anteil an versickerungsfähigen Zugängen oder Zufahrten zu erstellen.

Um möglichst großflächig zusammenhängende Versickerungsflächen zu erhalten, sind bevorzugt Doppelzufahrten zu den Grundstücken zu errichten. Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

#### **5.9.8 Versickerung von Regenwasser auf Baugrundstücken**

*TF 14: Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme über eine belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück selbst zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen oder Verunreinigungen des Bodens zu besorgen sind.*

Die Verpflichtung zur Versickerung des anfallenden Regenwassers erfolgt nach landesrechtlichen Regelungen des § 54 Abs. 4 BbgWG. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 14 ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken vollständig durch Mulden- oder Mulden-Rigolensysteme oder andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen und Verunreinigungen des Bodens nicht zu besorgen sind. Aufgrund der Vornutzung des Geländes als Ackerland gibt es aber keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen. Die Versickerungsanlagen sind als Vegetationsflächen herzustellen, um zum nachhaltigen Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen die hohe Selbstreinigungskraft von belebten und begrüntem Böden zu nutzen.

Durch die mit diesem Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten werden bislang auch der Grundwassergewinnung dienende Flächen erstmalig versiegelt.

Die Festsetzung dient dem ökologischen Ziel der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in seiner Gesamtheit und gewährleistet, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Baugebieten dem Grundwasser zugeführt wird. Trotz zusätzlicher Bebauung und Versiegelung bleibt die Regeneration des Grundwassers dadurch erhalten. Die Festsetzung dient - wie auch die Festsetzung zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen - einer quantitativ ausgeglichenen Wasserbilanz.

Durch die dezentrale Entwässerung vor Ort können weitere Eingriffe in den Naturhaushalt wie der Bau von Regenrückhaltebecken, der Ausbau der Kanalisation und der Bau von Vorflutern vermieden und damit dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt werden.

#### **5.9.9 Versickerung in Straßenverkehrsflächen**

*TF 15: Auf den Straßenverkehrsflächen ist das Niederschlagswasser über Mulden vor Ort zu versickern.*

Für das öffentliche Straßenland soll die Versickerung vor Ort gesichert werden. Auch hier gilt, dass dadurch die in Punkt 5.9.8 aufgeführten Belange berücksichtigt werden. Im Ligusterweg sind die Mulden bereits hergestellt worden. Es hat sich dabei gezeigt, dass hierdurch geringfügige Anpassungen der Geländehöhen auch in den privaten Grundstücken erforder-

lich werden, auch wenn das Gelände weitgehend eben ist. Innerhalb der 4 m breiten Vorgartenzonen ist dies jedoch problemlos möglich.

Um dem Belang der Versickerung Rechnung zu tragen und Mulden ausbilden zu können, die möglichst großflächig als zusammenhängende Versickerungsflächen dienen können, sollten die Zufahrten möglichst als Doppelzufahrten mit dem Nachbargrundstück ausgebildet werden. Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

### **5.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis zweckmäßig sind. Vor diesem Hintergrund werden folgende Vorschriften/ Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Gewässer II. Ordnung: Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind Gewässer II. Ordnung.
- Trinkwasserschutzzone: Ein Teil des Plangebietes (WA 2C und Teile des Ligusterweges) liegen in der Trinkwasserschutzzone III/A des Wasserwerkes Finow

In § 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde vom 9. Oktober 2012 sind 16 Punkte aufgeführt, die in den betroffenen Gebieten zu berücksichtigen sind. Die Notwendigkeit einer nachrichtlichen Übernahme von Denkmalen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB ist nicht gegeben, da im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmale bekannt sind.

### **5.11 Hinweise**

Die im Anhang beigefügten Hinweise verweisen auf Regelungen und Vorschriften außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans, die im Zuge der Umsetzung des Plans zum Tragen kommen können bzw. beachtet werden müssen. Die Hinweise wurden als textliche Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen.

### **5.12 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung, welche nunmehr durch den BPL Nr. 708 2Ä stabilisiert und weiter entwickelt werden soll.

Die öffentlichen und privaten Belange werden hierbei unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Bedürfnisse und Anforderungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Rahmen der Abwägung spielen auch die Vorgaben der übergeordneten Planung eine entscheidende Rolle. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt. Als übergeordnete öffentliche Belange sind die städtebaulichen Ziele (Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche, Eigenentwicklung der Siedlung), die u.a. im INSEK für die Clara-Zetkin-Siedlung genannt werden, zu berücksichtigen.

Die stadtpolitischen Zielsetzungen haben sich geändert und der Innenstadtentwicklung wird der Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt eingeräumt.

Das der Planung zu Grunde liegende neue städtebauliche Konzept sieht eine Reduzierung der Erschließung vor. Dies bedeutet, dass die Stadt Eberswalde auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit und Folgekosten achtet.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird das bestehende Planungsrecht übernommen und teilweise modifiziert. Aufgrund der verbesserten/reduzierten Erschließungsvariante reduzieren sich die zukünftigen Erschließungsbeiträge und führen zu einer Kostenersparnis bei den privaten Eigentümern.

Das neue städtebauliche Konzept führt zur Rücknahme von Planungsrechten am östlichen Plangebietsrand zu Gunsten der bisherigen privaten Grünflächennutzung.

Durch die geplante Reduzierung der Wohnbaufläche um ca. 27.256 m<sup>2</sup> lassen sich gegenüber der Stadt Eberswalde keine Entschädigungsansprüche gemäß §§ 42 ff BauGB ableiten, da seit 1993 keine Bebauung im betroffenen Bereich errichtet werden konnte. Die „Siebenjahresfrist“ (§ 42 Abs. 2 BauGB), bezogen auf den Wertverlust, greift erst, wenn die Erschließung gesichert ist. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, da die Erschließung seitens der Stadt Eberswalde im betroffenen Bereich nicht realisiert wurde und kein Vertragsangebot gemäß § 124 BauGB vorliegt.

Gegenüber der Stadt wurden keine Schadensersatzansprüche angemeldet. Diese müssen innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahrs, in dem der Schaden eingetreten ist, angemeldet werden. Die Stadt kann davon ausgehen, dass keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen seitens der Eigentümer vorgenommen worden, so dass auch kein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB entstanden ist.

Die Eigentümer der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche sind an dem Erhalt der planungsrechtlichen Situation interessiert und möchten ihre Grundstücke entsprechend der Ausweisungen im rechtswirksamen Bebauungsplan nutzen. Die Rücknahme von Planungsrechten kann sich für die Eigentümer wie eine Teilenteignung mit entsprechendem Wertverlust der Grundstücke auswirken.

Die Stadt Eberswalde ist deshalb aktiv bemüht, einen Ausgleich der Interessenlage herbeizuführen.

Um zunächst die Interessen der Eigentümer zu klären, hat die Stadt Eberswalde die betroffenen Bürger angeschrieben (Schreiben vom 27.08.2015). Insgesamt sind 79 Flurstücke im bisher nicht erschlossenen Teil des Plangebiets (ohne Wegeflurstücke) vom Änderungsverfahren direkt betroffen. Von den insgesamt 84 angeschriebenen Eigentümern haben 22 Eigentümer reagiert (acht Eigentümer lehnen die 2. Änderung ab, davon fünf im zukünftigen Grünbereich). 14 Eigentümer haben sich positiv geäußert. Größtenteils haben die Ablehner in der Zwischenzeit bereits an anderer Stelle gebaut und wollen keine weiteren finanziellen Aufwendungen.

Acht Eigentümer bieten ihre Grundstücke der Stadt zum Kauf an (zwei davon im zukünftigen Grünbereich). Davon befürworten drei Eigentümer die BPL-Änderung nicht. Durch den Erwerb der Grundstücke seitens der Stadt konnte sich die Zahl der derzeitigen Ablehnungen auf fünf reduzieren.



Die Stadt hat den von der Änderung betroffenen Eigentümern angeboten, ihre Grundstücke zu erwerben oder im Rahmen des im Plangebiet durchzuführenden Umlegungsverfahrens zu tauschen

Das Angebot der Stadt, die betroffenen Flächen anzukaufen und oder im Zuge der Bodenordnungsmaßnahme die Grundstücke zu tauschen, werden als milderndes Mittel zur Zweckerreichung (Minderung des Wertverlustes für die Eigentümer) angesehen. Anderweitige Alternativlösungen, um diesen Sachverhalt abzuwenden, sind nicht erkennbar. Es wurde, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, kein milderes Mittel gefunden, um die Bebauungsplanziele zu erreichen.

Durch die Umlegung entstehen marktgängigere Grundstückszuschnitte und eine minimierte Erschließung, was die Erschließungsbeiträge reduziert und zu einer Kostenersparnis führt und ebenfalls unnötige Belastungen für den Haushalt der Stadt und damit für die Allgemeinheit vermeidet.

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung auf der privaten Grünfläche nimmt der Bebauungsplan keine Einschränkungen vor.

Mit der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird der Bodenschutz durch die gesetzgeberische Bewertung innerhalb der in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange herausgehoben. Ihrem Charakter entsprechend und auch nach der Formulierung (sparsam und schonend) enthält die Bodenschutz-Klausel allerdings keine unüberwindbaren Grenzen und auch keinen gesetzlichen Vorrang. Sie verpflichtet dazu, möglichst den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen - Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen des Möglichen. Diesem Optimierungsgebot wird der Bebauungsplan durch die Rücknahme von Planungsrechten gerecht. Die in § 1 a Abs. 2 BauGB formulierte Umwidmungssperrklausel wird von der Planung nicht berührt. Durch den BPL 1.Ä liegt ein Planbereich gem. § 30 BauGB vor mit festgesetzten Baugebieten. Eine Neuumnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird durch den BPL 2.Ä nicht vorbereitet.

Zu den öffentlichen und privaten Belangen zählt die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der ökologische Standard, der im geltenden Bauleitplan (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) vorgegeben ist, soll im BPL Nr. 708 2Ä erhalten bleiben. Die im Umweltbericht abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen werden in den BPL Nr. 708 2Ä übernommen. Von den Regelungen sind sowohl die privaten Eigentümer als auch die Stadt Eberswalde betroffen. Da es sich größtenteils um die Übernahme bereits geltender Regelungen handelt, wird der private Eigentümer nicht im größeren Umfang beeinträchtigt als nach geltendem Recht. Gleichzeitig beteiligt sich auch die öffentliche Hand an der Umsetzung. Im Ergebnis ist das Verhältnis von öffentlichen und privaten Belangen ausgeglichen.

### **5.13 Flächenbilanz**

---

**Geltungsbereich**

**140.820 m<sup>2</sup>**

Allgemeines Wohngebiet WA 1A und WA 1B	25.339 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2A - WA 2D	67.430 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>92.769 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Verkehrsflächen	14.226 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	425 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>14.651 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
Öffentliche Grünfläche	6.144 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (incl. 1.562 m <sup>2</sup> Weg)	27.256 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>33.400 m<sup>2</sup></b>

## 6 UMWELTBERICHT

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des bisherigen Planungsrechtes und der Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“

Der Bebauungsplan Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ (nachfolgend **B-Plan Nr. 708**) rechtswirksam seit Januar 1993 sollte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Erweiterung des Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung schaffen. Auf einer ehemaligen Ackerfläche, die heute überwiegend als Grünland genutzt wird, wurde ein Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das symmetrische Straßenraster und die bauliche Grundstruktur der angrenzenden Clara-Zetkin-Siedlung wurden innerhalb des Plangebietes aufgegriffen und fortgeführt. Das neue Wohngebiet sollte sich in den Landschaftsraum einfügen und sich an dem Charakter dieses ländlich geprägten Stadtteils orientieren. Der Geltungsbereich dieses B-Planes umfasste eine Fläche von 14,09 ha.

Mit der ersten Änderung dieses Bebauungsplanes (nachfolgend **B-Plan Nr. 708 1Ä**) gemäß § 2 (4) BauGB (rechtswirksam seit Juli 2004) wurden formelle und materielle Mängel geheilt und gestalterische Festsetzungen, die den individuellen Handlungsspielraum der künftigen Bauherren einengten, entfielen. Das planerische Grundkonzept (Art und Maß der baulichen Nutzung) blieb gegenüber dem B-Plan Nr. 708 in den Grundzügen unverändert. Auf Grundlage dieser Planfassung wurde der erste Bauabschnitt durch den Ligusterweg (ca. 5 ha) bereits erschlossen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist beidseitig dieser neuen Erschließungsstraße bereits zu etwa 64% erfolgt (Stand März 2017).

Im Rahmen der Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke entlang des Ligusterwegs hat sich herausgestellt, dass die angebotenen Grundstücksgrößen (um 500 m<sup>2</sup> bzw. um 1100 m<sup>2</sup>) nicht mehr der Nachfrage entsprechen. Nachgefragt wird Bauland für Einfamilienhäuser in einer Größe von ca. 700 bis 900 m<sup>2</sup>.

Mit der erfolgten Umlegung gemäß § 45 ff BauGB für die Errichtung des Ligusterweges sind einige gefangene Grundstücke entstanden, deren Erschließung über die Neufestsetzungen im 2. Änderungsverfahren gesichert werden soll. Die geplante Anpassung der Grundstücksgrößen führt auch zu einer Stärkung der Innenentwicklung, da mit dem neuen Planungskonzept weniger Baugrundstücke am Stadtrand entstehen werden. Damit wird den allgemeinen Zielen der Raumordnung und den allgemeinen planerischen Zielen der Stadtentwicklung gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP 2014) und dem 2014 beschlossenen INSEK entsprochen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ (nachfolgend **B-Plan Nr. 708 2Ä**) hat eine Größe von 14,08 ha und entspricht weitgehend dem bisherigen Geltungsbereich des B-Plan Nr.

708 1Ä. Das bisher im Geltungsbereich liegende Flurstück 732 wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 708 2Ä herausgelöst, da die Erschließungsstraße „Am Graben“ im Bereich der Fliederallee fertiggestellt ist und ein separates Flurstück bildet. Eine erneute Einbeziehung dieses Flurstücks an der Fliederallee in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 708 2Ä ist nicht erforderlich, hier gelten weiterhin die Festsetzungen des B-Plan Nr. 708 1Ä, die privaten Hausgarten festsetzen.

Das geänderte Planungskonzept des B-Plan Nr. 708 2Ä setzt neben der Verbindungsstraße im Süden (Am Graben) nur noch zwei der ursprünglichen drei neuen Erschließungsstraßen von Nord nach Süd fest. Das führt dazu, dass östlich des vorhandenen Weges (Flurstücke 526 und 527, Gemarkung Finow, Flur 19) bisherige Planungsrechte zurückgenommen werden und eine Art der Nutzung festgesetzt wird, die dem gegenwärtigen Bestand entspricht (Grünfläche).

Aus den Erfahrungen im Zuge der Errichtung des Ligusterweges soll zukünftig der Erschließungsaufwand für die noch neu zu errichtende Wohngebietsstraße reduziert und eine durchgängige Straßenverkehrsfläche ohne Aufweitungen errichtet werden. Die bauliche Grundstruktur wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan BPL Nr. 708 1Ä übernommen. Die Festsetzungen der offenen Bauweise und einer Zweigeschossigkeit mit einer GRZ von 0,4 bzw. 0,3 zur Staffelung der Bebauungsdichte lehnen sich an das bisherige Planungsrecht an. Weiterhin beinhaltet der BPL Nr. 708 2Ä eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, um einen begrüneten Übergang der Wohnbebauung in den angrenzenden, durch Grünlandnutzung geprägten Landschaftsraum sowie grünplanerische Qualitätsmerkmale planungsrechtlich abzusichern.

Dem Kapitel 4 der Begründung sind weitere detailliertere Ausführungen zum Planungsinhalt des B-Plan Nr. 708 2Ä zu entnehmen.

#### **6.1.2 Fachgesetze und Fachpläne des Umweltschutzes mit Relevanz für den BPL 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee 2. Ä“ und Art der Berücksichtigung**

Der vorliegende Umweltbericht wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des BauGB i. V. m. den Bestimmungen zur Eingriffsregelung und zum Biotop- und Artenschutz des BNatSchG erarbeitet.

Weiterhin sind folgende übergeordnete und gemeindliche Planungen bei der Erarbeitung des Umweltberichtes beachtet worden.

Ziele der **Raumordnung und Landesplanung** – siehe Begründung Kapitel 3.2.

Ziele der **Regionalplanung Uckermark Barnim** – siehe Begründung Kapitel 3.2.4

Die **Ziele der Stadtentwicklung** (siehe auch Begründung Kapitel 3.5.1) sind auf Grundlage der „Strategie Eberswalde 2030“ in die Bearbeitung eingeflossen. Die dort enthaltenen Leitli-

nien und Entwicklungsziele „Bleiben, Kommen und Mitgestalten“, „Gut Leben in Eberswalde“, „Nachhaltig in die Zukunft“ und „Viele Orte - eine Stadt“ liegen dem Planungskonzept des BPL zu Grunde. Durch die vorgesehene bedarfsgerechte Anpassung der Grundstücksgrößen und der Reduktion der Wohnbaufläche wird dem Ziel der Stärkung der Siedlungskerne entsprochen, da sich gegenüber dem bisherigen Planungsrecht die Anzahl der verfügbaren bebaubaren Grundstücke im Plangebiet reduzieren wird.

Das Plangebiet des B-Plan Nr. 708 2Ä ist im **Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde** als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird darüber hinaus eine Ortsrandeingrünung als Gestaltungsvorgabe für den Übergang der Bebauung in den Landschaftsraum dargestellt.

Im **Landschaftsplan** (07/1997) ist das Plangebiet als durchgrünte Baufläche dargestellt.

Weiterhin enthalten das **Einzelhandels- Zentrenkonzept** sowie das **Energie- und Klimaschutzkonzept** planungsrelevante Aussagen, die in der Begründung zum B-Plan Nr. 708 2Ä behandelt wurden (siehe Begründung Kapitel 3.5.2 und 3.5.3).

Für die Erfassung und Bewertung der Eingriffe in die Schutzgüter wurden weiterhin nachfolgende Grundsätze, die sich aus verschiedenen Gesetzen und Verordnungen ergeben, beachtet.

<b>Schutzgut Boden:</b>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Beseitigung und Sanierung von Bodenverunreinigungen
<b>Schutzgut Wasser:</b>	Schutz des Grund- und Oberflächenwassers
<b>Schutzgut Klima, Luft:</b>	Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung
<b>Schutzgut Biotope, Flora, Fauna:</b>	Schutz und Erhaltung von natürlichen Lebensräumen und Arten Beachtung des gesetzlichen Biotopschutzes und des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG
<b>Schutzgut Landschaftsbild:</b>	Erhaltung der Eigenart der Landschaft und ihres Erholungswertes
<b>Schutzgut Mensch:</b>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
<b>Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter:</b>	Schutz und Erhaltung von Boden- und Baudenkmalen soweit vorhanden

## **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiet**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 b des BauGB sind insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und der europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Diese beiden Gebietskategorien bilden zusammen das Netz Natura 2000.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb solcher Gebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das FFH – Gebiet „Buckowseerinne“, welches im Norden des Plangebietes liegt (kürzeste Entfernung ca. 1,5 km). Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf dieses Gebiet sind durch die Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

### **6.2.2 Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

#### **6.2.2.1 Schutzgut Boden**

Innerhalb des Plangebietes sind im nördlichen Teil Mittel- und Grobsande mit einer Mächtigkeit von über 10 m anzutreffen. Im südlichen Plangebiet lagern humose Fein- und Mittelsande (Mächtigkeit unter 2 m) über 5 m mächtige Urstromtalsande (Mittel- bis Grobsande). Die Böden im Plangebiet haben somit ein geringes Filtervermögen bei hohem Versickerungsvermögen. Bodenkontaminationen/ Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vorangegangenen Nutzung nicht zu erwarten (Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow, 1991).

Bis in die 80er Jahre wurde das Plangebiet für die individuelle Tierhaltung als Grünland oder als privates Gartenland genutzt. Diese kleinflächige landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung wurde zunehmend aufgegeben und war Anfang der 90er Jahre bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr vorhanden. Durch die vorangegangene landwirtschaftliche bzw. gärtnerische Nutzung des Areals hat sich auf den ursprünglich nährstoffarmen Böden ein humoser Oberboden (A-Horizont) gebildet.

Mit der Wirksamkeit des BPL Nr. 708 sowie des BPL Nr. 708 1Ä wurde mit dem Bau des Ligusterweges sowie des ersten Teilabschnittes der Straße „Am Graben“ die geplante Wohnbebauung schrittweise umgesetzt. Der letzte Abschnitt des Ligusterweges (gebaut in 4 Teilabschnitten ab 1999) wurde im Sommer 2015 fertiggestellt. Zum Zeitpunkt der Bestanderfassung (März 2017) waren von den vorhandenen 56 Baugrundstücken an den fertiggestellten Straßen bereits 36 Grundstücke bebaut.

Auf dem Flurstück 538 betrieb die Stadt Eberswalde bis Ende 2016 für die Anwohner eine Grünannahmestelle für kompostierbare Gartenabfälle, die im Mai 2017 beräumt wurde. Zukünftig soll die Verwertung von Grünabfällen im Stadtgebiet über den Landkreis Barnim erfolgen.

Weiterhin befindet sich im Nordwesten des Plangebietes ein Wochenendhausgrundstück (Flurstück 534) und das Flurstück 512 südlich des Fußweges (Flurstück 511) wird noch als Garten genutzt. Auf beiden Grundstücken sind nur geringfügige Bodenversiegelungen vorhanden.

Gegenwärtig werden ca. 0,8 ha innerhalb des Plangebietes (14,08 ha) als Straßenfläche für den Ligusterweg und den ersten Teilabschnitt der Straße am Graben genutzt und sind bis auf die Böschungsflächen weitgehend versiegelt. Weiterhin sind rund 2,7 ha entlang des Ligusterweges und des fertiggestellten Teilstücks der Straße Am Graben als Wohngrundstücke bereits genutzt. Bei Ausnutzung der zulässigen Versiegelung von 60% (GRZ 0,4 zzgl. Versiegelung gemäß § 19(4) BauNVO) bedeutet das eine maximale Flächenversiegelung von 1,62 ha. Das entspricht einer gegenwärtigen maximal möglichen Bodenversiegelung von rund 17 %. Die anderen Bereiche des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Bestandserfassung weitgehend unversiegelt und es ist hier von einer landwirtschaftlich/ gärtnerisch geprägten naturnahen Bodenfunktion auszugehen. Jedoch können entsprechend den Festsetzungen des BPL Nr. 708 1Ä und nach Fertigstellung der festgesetzten neuen Erschließungsstraßen diese Flächen mit Einfamilienhäusern und einer festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,3 bebaut und damit neu versiegelt werden.

Somit sind Eingriffe in das Schutzgut Boden bereits seit Rechtswirksamkeit des B-Plan Nr. 708 (1993) zulässig, welcher vor der Novelle des BNatSchG 1993 rechtswirksam wurde. Eine Eingriffskompensation für Bodenneuversiegelungen wurde in diesem Bebauungsplan nicht festgesetzt. Aus diesem Grund ist im Rahmen der Eingriffskompensation für die Aufstellung des BPL Nr. 708 BPL 2Ä, wie bereits für den BPL Nr. 708 1Ä, der § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB heranzuziehen. Eine Eingriffskompensation bezüglich des Schutzgutes Boden (Ausgleich für Neuversiegelung) ist somit nur für zusätzliche Versiegelungen erforderlich, die durch den BPL Nr. 708 2Ä gegenüber dem gegenwärtig rechtswirksamen BPL Nr. 708 1Ä aus dem Jahr 2004 erstmals ermöglicht werden.

Über einen Flächenvergleich wird deutlich, dass durch den beabsichtigten Verzicht auf die dritte Erschließungsstraße und der damit verbundenen Reduzierung der Wohngebietsfläche im Plangebiet mit dem B-Plan Nr. 708 2Ä geringere Versiegelungen planungsrechtlich ermöglicht werden, als bisher zulässig. Damit wird der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB voll entsprochen und eine Eingriffskompensation für zusätzliche Bodenneuversiegelungen ist nicht erforderlich.

	BPL 708 1Ä	BPL 708 2Ä
Geltungsbereich	140.930 m <sup>2</sup>	140.820 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche	110.645 m <sup>2</sup>	92.769 m <sup>2</sup>
davon überbaubare Grundstücksfläche gemäß GRZ	42.043 m <sup>2</sup>	34.574 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	23.334 m <sup>2</sup>	14.651 m <sup>2</sup>
Grünfläche	6.951 m <sup>2</sup>	33.400 m <sup>2</sup>

### **6.2.2.2 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der Trinkwasserschutzzone III.A des Wasserwerkes Finow.

Der Grundwasserflurabstand des obersten Grundwasserleiters liegt innerhalb des Plangebietes zwischen 5 - 10 m, im südlichen Teil des Plangebietes sogar nur zwischen 2 - 5 m (Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow, 1991). Dieser ist durch die darüber liegenden Sandböden kaum geschützt. Darunterliegende Grundwasserleiter, aus denen das Trinkwasser entnommen wird, sind dagegen durch darüber liegende Mergel- und Tonschichten ausreichend geschützt. Durch die weitgehend fehlende Flächenversiegelung, die vorhandenen Sandböden mit einem hohen Versickerungsvermögen und dem geringen Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Entwässerungsgräben, wovon der Graben am westlichen Rand des Plangebietes in den südlichen Graben einmündet, welcher dann in den Lichterfelder Hauptgraben fließt. Der Graben an der westlichen Grenze des Plangebietes führt nur bei Starkregenfällen Wasser. Zur Zeit der Biotoperfassung (4/ 2017) war er trocken. Der Graben im Süden des Plangebietes führt ganzjährig Wasser und hatte zur Zeit der Biotoperfassung einen Wasserstand von etwa 20 cm. Die Uferböschungen sind naturfern ausgeprägt und zugänglich. Sie sind stark profiliert und werden regelmäßig gemäht.

Durch die teilweise Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III.A und der hohen Grundwasserneubildungsrate hat das Schutzgut Grundwasser eine hohe Bedeutung

Durch die geplante Flächenversiegelung werden durch den BPL Nr. 708 2Ä Eingriffe in das Schutzgut Wasser (insbesondere Grundwasser) erfolgen. Eingriffe in das Schutzgut Wasser sind ebenfalls unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu bewerten. Durch die geringere Flächenversiegelung wird der Eingriff gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä ebenfalls geringer sein, als bisher planungsrechtlich schon zulässig. Insofern werden keine zusätzlichen Maßnahmen zur Eingriffskompensation hinsichtlich des Schutzgutes Wasser erforderlich.

Der BPL Nr. 708 1Ä trifft bereits Festsetzungen zum versickerungsfähigem Aufbau von Zugängen und Zufahrten zur Gewährleistung der Versickerung des Regenwassers im Plangebiet. Die Übernahme dieser Festsetzung ist für den BPL Nr. 708 2Ä zu beachten.

### **6.2.2.3 Schutzgut Klima, Luft**

Eberswalde gehört zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Hauptbelüftungsbahn und wichtigstes Kaltluftentstehungsgebiet für das Siedlungsband Finow-



Eberswalde sind die Niederungsgebiete entlang der Fließgewässer, vor allem des Finowkanals.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Finowkanalniederung und befindet sich in einem landwirtschaftlich genutzten Areal am Rande des Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung. Mit der planungsrechtlich zulässigen Vergrößerung der Einfamilienhaussiedlung nach Osten ist generell keine gravierende mikroklimatische Beeinflussung für den Gesamtsiedlungsraum zu erwarten. Das Schutzgut Klima, Luft hat im Rahmen der Umsetzung der Planung nur eine geringe Bedeutung.

Neue, zusätzliche Eingriffe werden für das Plangebiet mit dem BPL Nr. 708 2Ä gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä nicht vorbereitet. Vielmehr kommt es sowohl in der Fläche als auch in der Bebauungsdichte zu geringeren Eingriffen, die sich auch positiv auf das Schutzgut Klima, Luft auswirken werden. Über Festsetzungen zur Begrünung innerhalb des Plangebietes und der Niederschlagsversickerung vor Ort wird der Maßnahme HF07-2 des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt (klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns / Baumpflanzungen / Freiraumgestaltung / Waldumbau) Rechnung getragen.

#### **6.2.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

##### **Biotopausstattung und Flora des Plangebietes**

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach der Biotopkartierung Brandenburg-Kartieranleitung (3. Auflage 2007) im April 2017. Die Kartierungsergebnisse für den BPL Nr. 708 1Ä aus dem Jahr 2001 und langjährige Kenntnis der Biotopausstattung des Plangebietes wurden dabei berücksichtigt. Die Bewertung der Biotope wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Grad der menschlichen Beeinflussung des Biotoptyps
- Strukturvielfalt, zu erwartende Tier- und Pflanzenarten, Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps
- Dauer der Wiederherstellung des Biotoptyps durch autochthone Besiedelung

Der Anlage A (siehe Kapitel 9.7) ist ein Übersichtsplan zur Biotopverteilung im Plangebiet zu entnehmen.

Im Einzelnen sind im Plangebiet folgende Biotoptypen vorhanden, deren Lage und Ausdehnung der Biotoptypenkarte im Kapitel 9.7 zu entnehmen ist:

##### **Wohngebiet mit Einfamilienhäuser und Hausgärten (Biotopcode 12261)**

Innerhalb des Plangebietes wurden entlang des fertiggestellten Ligusterweges und des 1. Abschnittes der Straße „Am Graben“ bereits Einfamilienhäuser mit Hausgarten auf einer Fläche von 26.990 m<sup>2</sup> neu errichtet. Zum Zeitpunkt der Biotoperfassung waren bereits 36 Baugrundstücke der vorhandenen 56 Baugrundstücke bebaut. Durch die mit Bäumen und Sträuchern gestalteten Wohngärten hat dieses Siedlungsgebiet eine mittlere Bedeutung, vor allem als Nahrungs- und Bruthabitat für diverse Tierarten.

### **Straßen und Wege (Biototyp 12610 und 12651)**

Innerhalb des Plangebietes sind der Ligusterweg und der 1. Bauabschnitt der Straße „Am Graben“ bereits realisiert. Die o. g. Straßen (8.025 m<sup>2</sup>) sind asphaltiert. In den Seitenbereichen befinden sich Rasenflächen oder eingefasste Baumstandorte mit Bepflanzung der Baumscheiben. Die Regenwasserversickerung entlang beider Straßen erfolgt vor Ort über Mulden.

Neben den weitgehend befestigten Straßenflächen gibt es verschiedene Wege (2.140 m<sup>2</sup>) innerhalb des Plangebietes. Der unbefestigte Weg auf dem Flurstück 511 wird gegenwärtig als Fußweg genutzt, wurde aber bis Anfang der 2000er Jahre auch mit Fahrzeugen befahren. Zum Anfahren der Grünannahmestelle auf dem Flurstück 538 wurde bis Ende 2016 der unbefestigte Weg auf den Flurstücken 526 und 527 auch von Fahrzeugen (PKW, Kleintransporter) genutzt. Mit der Schließung der Grünannahmestelle wird sich der bisherige Fahrzeugverkehr auf diesem Weg deutlich reduzieren. Durch die Versiegelung der bereits fertig gestellten Straßen und den vorhandenen Bodenverdichtungen auf den Wegen ist hier von einem geringen Biotopwert auszugehen.

### **Naturferne Gräben mit ausgeprägten Uferböschungen (Biotopcode 01133)**

Von den vorhandenen beiden Gräben mit Uferböschungen im Plangebiet (6.140 m<sup>2</sup>) führt nur der an der südlichen Plangebietsgrenze liegende Graben ganzjährig Wasser. Die Uferböschungen der Gräben werden im Rahmen der Unterhaltung regelmäßig gemäht und sind einseitig frei zugänglich. Für den Biotop- und Artenschutz besitzen sie in der jetzigen Ausprägung nur eine untergeordnete Bedeutung.

### **Kleingarten / Erholungsgrundstück (Biotopcode 10110)**

Unter diesem Biotopcode wurde auf einer Gesamtfläche von 2.450 m<sup>2</sup> unter anderem ein Erholungsgrundstück, auf dem sich zwei kleinere Gartenlauben (je ca. 20 m<sup>2</sup> Grundfläche) befinden, erfasst. Dieses Grundstück ist teilweise durch eine dichte Fichtenhecke begrenzt. Im Wesentlichen sind hier jedoch Rasenflächen anzutreffen. Der Biotopwert dieses Areals ist gering bis mittel.

Des Weiterem erfolgt auf dem Flurstück 512 innerhalb des Plangebietes noch eine kleingärtnerische Nutzung als Obstgarten. Innerhalb dieses Gartengrundstücks befindet sich ein Holzschuppen. Als Lebensraum für diverse Tierarten hat dieser Garten durch seine Nutzungsstruktur und den vorhandenen alten Obstgehölzen eine mittlere bis hohe Bedeutung. Er liegt isoliert innerhalb der Offenlandschaft, hat aber als Trittsteinbiotop eine hohe Bedeutung.

### **Gartenbrache/ aufgelassener Kleingarten (Biotopcode 10113)**

Zwei Flächen im Plangebiet (3.715 m<sup>2</sup>), teilweise eingezäunt, lassen auf eine ehemalige intensivere kleingärtnerische Nutzung schließen, die jedoch seit längerem aufgegeben wurde. Hier befinden sich verschiedene Obstgehölze, jedoch ungepflegt und teilweise krank. Flächenversiegelungen in diesen Gartengrundstücken sind, soweit zugänglich, nicht erkennbar.

Es dringen zunehmend Staudenfluren und Gehölzsukzessionen (Eiche, Kiefer) aus den benachbarten Flächen in diese Areale ein. Teilweise sind die Gehölze so alt, dass sie unter die Bestimmungen der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung) fallen (siehe Anlage B / siehe Kapitel 9.8). Hinsichtlich des Biotopwertes haben diese Flächen aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. Vor allem als Trittsteinbiotope sind diese Bereiche wertvoll.

### **Extensivgrünland (Biotopcode 05112)**

Flächen im Nordosten und Südosten des Plangebietes (51.135 m<sup>2</sup>, rund 36 % der Gesamtfläche) werden als Mähwiese zur Futtergewinnung gegenwärtig noch extensiv genutzt. Im Nordosten handelt es sich um Saatgrünland mit einem hohen Luzerneanteil, im Südosten dominieren Gräser und häufige Kräuter frischer bis trockener Standorte. Als Lebensraum für diverse Pflanzen- und Tierarten hat diese Fläche eine mittlere Bedeutung, insbesondere als Nahrungsrevier für Arten der Offenlandschaften.

### **Gründlandbrache trockener Standorte (Biotopcode 05133)**

Ein großer Teil des Plangebietes (38.175, rund 27 % der Gesamtfläche) ist diesem Biotoptyp zuzuordnen. Die zu diesem Biotoptyp gehörenden Flächen wurden entsprechend des gegenwärtig vorhandenen Gehölzaufwuchses in zwei Kategorien erfasst.

Die erste Kategorie umfasst aufgelassene Frischwiesen auf einer Fläche von 29.150 m<sup>2</sup> mit eingeschlossenen Trockenraseninseln, welche sich zunehmend in ruderale Staudenfluren umwandeln. Diese Flächen werden infolge der Aufgabe der individuellen Tierhaltung der Anwohner nicht mehr bewirtschaftet und liegen seit Anfang der 90er Jahre weitgehend brach, wurden zwischenzeitlich aber beweidet. Hochwachsende Gräser (z. B. Glatthafer, z. T. Landreitgras) und häufige Stauden (z. B. Goldrute, Beifuß, Jakobs-Greiskraut, diverse Arten der Familie der Schmetterlingsgewächse) dominieren hier den Vegetationsbestand. Seltene Pflanzen und Arten der Roten Liste Brandenburgs sind nicht vorhanden, ihr Vorkommen ist entsprechend der Bestandssituation auch unwahrscheinlich.

Brachflächen, wo der aufkommende Gehölzaufwuchs über 5 % Deckungsgrad aufweist, wurden separat erfasst. Innerhalb dieser Fläche (9.025 m<sup>2</sup>) kommen einige nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Einzelgehölze vor (siehe Kapitel 9.8). Es handelt sich dabei überwiegend um Eichen und Kiefern, die sich in der Zeit der Nichtbewirtschaftung von Teilflächen spontan entwickelt haben (nach 1993, dem Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Plan Nr. 708).

Die vorhandenen Brachen haben für diverse Insektenarten und Vögel, welche im angrenzenden Wohngebiet brüten, Bedeutung als Nahrungsrevier und Ganzjahreslebensraum. Insgesamt haben diese Flächen einen mittleren bis hohen Biotopwert.

### **Feldgehölz (Biotopcode 07114)**

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist ein dichtes mit Laubgehölzen (*Quercus robur*, *Acer platanoides*) bestandenes Feldgehölz zu finden. Die vorhandenen Bäume stehen sehr dicht und bilden einen geschlossenen waldartigen Kronenschluss. Auf Grund der Größe und

der isolierten Lage dieses Areals (990 m<sup>2</sup>) unterliegt es nicht den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Es bietet innerhalb der Offenlandschaft ein kleines Rückzugsareal für diverse Tierarten. Die hier vorhandenen Gehölze unterliegen alle den Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung, wurden aber nicht separat erfasst, da dieses Biotop außerhalb zukünftiger Baufelder liegt. Der Biotopwert ist aufgrund des Gehölzbestandes als hoch einzuschätzen, da diese Fläche in der umgebenden Offenlandschaft ein kleines Trittsteinbiotop ist.

### **Hecke (Biototyp 07130)**

Entlang der Gemeindeverbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Lichterfelde und Finowfurt der Gemeinde Schorfheide ragt in das Plangebiet eine straßenbegleitende Hecke hinein. Hier wachsen heimische Sträucher, vor allem alte Weißdornsträucher und eine Birne, die unter die Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung fallen (siehe Kapitel 9.8).

### **Beräumte Grünannahmestelle (Biototyp 12720)**

Die bis Ende 2016 von der Stadt Eberswalde bewirtschaftete Grünannahmestelle wurde im Mai 2017 komplett beräumt und wird der natürlichen Sukzession überlassen. Entsprechend der Standortverhältnisse wird sich hier wie in den angrenzenden Bereichen eine Ruderalflur trockener bis frischer Standorte entwickeln, die später dem Biototyp **Grünlandbrache trockener Standorte (Biotopcode 05133)** zugeordnet werden kann. Eine spätere Nutzung als Grünland wäre möglich.

Flächenübersicht der einzelnen Biotoptypen

Biotop- top- code	Biotopbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Versiege- lungsgrad in %	max. versie- gelte Fläche in m <sup>2</sup>
12261	Wohngebiet mit Einfamilienhäuser und Hausgärten	26.990	max. 60	16.194
12610	Straßenverkehrsfläche (überwiegend asphaltiert)	8.025	max. 100	8.025
12651	Wege (unbefestigt)	2.140	ca.50	1.070
01133	Gräben (naturfern)	6.140	0	
10110	Kleingarten / Erholungsgrundstück	2.450	ca. 10	245
10113	Gartenbrache mit Gehölzsukzession	3.715		
05112	Extensivgrünland frischer bis trockener Standorte	51.135	0	
05133	Gründlandbrache frischer bis trockener Standorte	29.150	0	
05133	Gründlandbrache frischer bis trockener Standorte mit stärkerer Gehölzsukzession	9.025	0	
07114	Feldgehölz	990	0	
07130	Hecke	225	0	
12740	ehem. Grünannahmestelle (beräumt)	835	0	
<b>Gesamtfläche</b>		<b>140.820</b>		<b>25.534</b>

**Faunistische Potentialeinschätzung des Plangebietes**

Für die Erarbeitung des Umweltberichtes wurde eine faunistische Potentialanalyse beauftragt. Dazu erfolgte durch die Biologin Simone Müller im 1. Quartal 2017 eine Kartierung der Geländestrukturen, um Rückschlüsse auf das zu erwartende Arteninventar abzuleiten (siehe Anlage C / siehe Kapitel 9.9).

Betrachtet wurde das Plangebiet am östlichen Rand der Clara-Zetkin-Siedlung. Die Zielsetzung der Untersuchung bestand darin, das faunistische Potential des Gebietes abzuschätzen. Der Focus lag dabei auf der Betrachtung der Brutvogelarten, sowie der Amphibien und Reptilien.

Im Rahmen der Potentialanalyse wurde eingeschätzt, dass außerhalb des bebauten Bereiches verschiedene Biotope engmaschig verzahnt sind und so unterschiedliche Arten geeignete Lebensräume innerhalb des Plangebietes finden. Bei den Brutvögeln sind sowohl boden- und freibrütende Arten, als auch Gebüsch- und Höhlenbrüter zu erwarten (siehe Kapitel 9.9). Darüber hinaus wurden für Zauneidechsen geeignete Flächen identifiziert. Vor allem im Nord- und Ostteil des Untersuchungsgebietes ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Die Gebüsche und Baumbestände, die sich mit Grasland trockener bis frischer Ausprägung, Ruderalfluren und kleinen Trockenrasenbereichen abwechseln, bieten darüber hinaus mit ihrem Insektenvorkommen auch Amphibien und anderen Reptilien geeignete

Sommerlebensräume. Ebenfalls kann von Winterquartieren ausgegangen werden. Vor allem Höhlungen unter den gut isolierenden, trockenen und dichten Packungen abgestorbenen Landreitgrases dürften als Winterquartier von Bedeutung sein.

Es wird eingeschätzt, dass es mit der erfolgten faunistischen Potentialanalyse möglich ist, die Erfordernisse des Artenschutzes gemäß BNatSchG für den BPL zu erkennen und im BPL ausreichend zu berücksichtigen. Bei dieser Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, für die nach Rechtswirksamkeit des BPL Nr. 708 2Ä eine Bodenordnung nach BauGB zur Umsetzung der Planungsziele notwendig ist. Ferner wird sich aufgrund der Eigentumsstruktur die Umsetzung des BPL über einen längeren Zeitraum erstrecken. Dies wird parzellenweise erfolgen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind detailliertere Erfassungen des Arteninventars im Plangebiet nicht zielführend, da der Beginn der Umsetzung der Planung nicht umgehend bevorsteht. Deshalb ist erst im Zuge der Erarbeitung der Planungsunterlagen für die neue Erschließungsstraße ein Artenschutzkonzept zu erarbeiten und die dafür erforderlichen Erfassungen im Vorfeld über eine Vegetationsperiode zu veranlassen.

#### **Geschützte Einzelgehölze gemäß Barnimer Baumschutzverordnung**

Bei der Biotoperfassung im April 2017 wurden 28 Laubbäume, 20 Kiefern, 6 Obstbäume und 3 Weißdorne erfasst, die entsprechend der Barnimer Baumschutzsatzung geschützte Landschaftsbestandteile sind. Die Stammumfänge dieser erfassten Einzelgehölze liegen zwischen 60 und 125 cm. Bei den Laubbäumen handelt es sich vor allem um Eichen und Birken, bei den Obstbäumen vor allem um Walnussbäume. Im Kapitel 9.8 werden diese Einzelgehölze sowohl tabellarisch mit Angabe der Baumart und den entsprechenden Stammumfängen als auch in einem Lageplan aufgeführt.

Die in der Tabelle aufgeführten geschützten Gehölze mit den laufenden Nummern 16, 17, 19, 29, 49, 50 und 51 liegen innerhalb der neuen Erschließungsstraße und können nicht erhalten werden. Ein Ersatz für diese 7 Bäume im zukünftigen Straßenraum der Planstraße ist im Rahmen der Planung mindestens nachzuweisen. Die anderen geschützten Einzelbäume befinden sich auf den Baugrundstücken. Deren Erhalt ist im Zuge der Bebauung zu prüfen bzw. es sind erforderliche Baumfällungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.

#### **6.2.2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert**

Das Plangebiet hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Naherholung der Bewohner des angrenzenden Wohngebietes. Es wird vereinzelt von Spaziergängern und insbesondere von Hundehaltern (Auslaufgebiet für Hunde) genutzt. Diese Nutzung wird durch die Festsetzungen des rechtswirksamen BPL nicht unterbunden, da die heutigen vorhandenen Wege nach der Realisierung des Wohngebietes weitgehend erhalten bleiben und die Verkehrsbe-

lastung auf den Wohnstraßen gering ist. Eine Durchwegung des Plangebietes für Spaziergänger ist somit weiterhin gegeben. Mit Umsetzung des BPL wird es eine neue Qualität des Schutzgutes Landschaftsbild/Erholung geben, die für Erholungssuchende adäquate Möglichkeiten bietet.

Als Teil einer großräumigen Offenlandschaft mit einem weiten Blick über die Landschaft kommt dem Schutzgut Landschaftsbild/Erholung eine mittlere Wertigkeit zu. Gegenüber dem rechtswirksamen BPL Nr. 708 1Ä werden die Auswirkungen durch den BPL Nr. 708 2Ä auf dieses Schutzgut geringer sein, eine zusätzliche Eingriffskompensation ist somit nicht erforderlich.

#### **6.2.2.6 Schutzgut Mensch**

Von der geplanten Nutzung des Plangebietes als Wohnstandort werden keine Emissionen ausgehen. Es wirken auch keine Immissionen aus der Umgebung auf das Plangebiet ein, die eine Wohnbebauung beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der Wohnruhe im geplanten Wohngebiet durch angrenzende Hauptverkehrsstraßen ist ebenfalls nicht vorhanden, so dass Beeinträchtigungen nicht vorliegen und keine spezielle Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Gegenüber dem rechtswirksamen BPL Nr. 708 1Ä wird es geringere Auswirkungen geben, da die Bebauungsdichten und die Anzahl der Wohnparzellen im Plangebiet deutlich reduziert werden.

#### **6.2.2.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die ehemalige Schule in der Clara-Zetkin-Siedlung in einer Entfernung von ca. 450 m. Eine Beeinträchtigung dieses Baudenkmals wird durch die Planung nicht erfolgen. Bodendenkmale und sonstige schützenswerte Objekte sind ebenfalls im Plangebiet nicht bekannt, so dass dieses Schutzgut von der Planung nicht betroffen ist.

#### **6.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich durch die beabsichtigte Wohnbauflächenerweiterung auf bisher weitgehend unversiegelten, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die damit verbundene Bodenneuversiegelung ist dabei der nachhaltigste Eingriff, der sich jedoch gegenüber dem zulässigen Maß des BPL Nr. 708 1Ä verringern wird, was sich positiv auf alle Schutzgüter auswirken wird.

Durch die zu erwartende gärtnerische Freiflächengestaltung wird das Plangebiet weiterhin für viele hier vorkommende Arten Nahrungshabitat bleiben und auch als Lebensraum Bedeu-

tung behalten. Dadurch, dass sich östlich angrenzend an das Plangebiet offene Grünlandbereiche anschließen, haben diese Arten Ausweichmöglichkeiten. Über ein noch zu erstellendes Artenschutzschutzkonzept (eine Vegetationsperiode vor der Errichtung der neuen Erschließungsstraße) wird ermöglicht, dass über geeignete Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen die Bestimmungen des BNatSchG berücksichtigt werden. Von einer nachhaltigen, erheblichen Beeinträchtigung des Verbreitungsgebietes und der Populationsdynamik von im Plangebiet lebenden Arten ist jedoch nicht auszugehen.

Das vorhandene Landschaftsbild wird sich mit Umsetzung der Planung nicht grundlegend wandeln, da sich die bisher vorhandene Siedlungskante nur geringfügig nach Osten verlagern wird.

### **6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung**

Art und Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet richten sich gegenwärtig nach den Festsetzungen des BPL Nr. 708 1Ä. Dieser sieht eine Wohngebietsentwicklung im gesamten Plangebiet vor, die wie folgt erfolgen soll:

- Errichtung von 3 parallelen Erschließungsstraßen, die im Süden über die Straße „Am Graben“ erschlossen werden
- Parzellierung von voraussichtlich 155 Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4
- Ortsrandeingrünung im Norden und im Osten durch Einzelbaumpflanzung und Hecken

Mit den Festsetzungen des BPL Nr. 708 2Ä wird die Bebauungsdichte im Plangebiet deutlich geringer sein. Hier wird folgende Nutzung festgesetzt:

- Errichtung von 2 parallelen Erschließungsstraßen, die im Süden über die Straße „Am Graben“ erschlossen werden
- Parzellierung von voraussichtlich 112 Baugrundstücken mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4
- Ortsrandeingrünung durch festgesetzte Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Somit wird mit dem BPL Nr. 708 2Ä eine deutliche Eingriffsvermeidung erfolgen, insbesondere durch die geringere Neuversiegelung sowohl hinsichtlich der Bebauungsdichte als auch in der räumlichen Ausdehnung im Plangebiet. Durch die geplante Reduzierung von neuen Baugrundstücken im Plangebiet wird darüber hinaus dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung getragen, einerseits durch die Rücknahme von Baurechten am Stadtrand und andererseits durch die größeren Baugrundstücke, die der Bebauungsstruktur der historischen Clara-Zetkin-Siedlung entsprechen.



#### **6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplans**

Die Baustruktur der historischen Clara-Zetkin-Siedlung ist gekennzeichnet durch parallele Straßen von Nord nach Süd, die im Norden und Süden durch Verbindungsstraßen verbunden sind. Die Grundstücke haben eine Größe zwischen 800 und 1000 m<sup>2</sup> und sind überwiegend mit Doppelhäusern bebaut. Der neugebaute Ligusterweg setzt dieses Straßenraster nach Osten fort und bindet über die Straße „Am Graben“ im Süden an die Fliederallee an.

Im BPL Nr. 708 2Ä wird mit dem Verzicht auf eine dritte, noch zu errichtende Erschließungsstraße und mit Grundstücksgrößen um 750 m<sup>2</sup> an die historische Grundstruktur der angrenzenden Siedlung aus den 30er Jahren besser angeknüpft, als mit dem zurzeit noch rechtswirksamen BPL Nr. 708 1Ä. Außerdem wird sich durch die geringe Bebauungsdichte und die geringere Anzahl von neu zu schaffenden Wohngrundstücken die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen reduzieren und begünstigt es, neue Einfamilienhausgebiete durch Flächenrecycling zur Stärkung der Siedlungskerne zu entwickeln.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen angrenzenden Baustruktur ist das parallel angeordnete Straßenraster vorgegeben. Durch die parallel zum Ligusterweg noch zu errichtende Wohngebietsstraße, mittig zwischen den vorhandenen Wegeflurstücken 526 und 527 (Gemarkung Finow, Flur 19) und den östlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke, wird gewährleistet, dass beidseitig der Straße bedarfsgerecht Baugrundstücke parzelliert werden können.

#### **6.2.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Kompensationsbedarf bei Umsetzung des Planvorhabens**

Die Bebauung des Plangebietes mit Einfamilienhäusern ist entsprechend des rechtswirksamen Bebauungsplanes (BPL Nr. 708 1Ä) bereits zulässig. Hauptziel und Zweck des BPL Nr. 708 BPL Nr. 708 2Ä ist es, das Bebauungskonzept innerhalb des Plangebietes so zu verändern, dass bedarfsgerecht Baugrundstückgrößen mit reduziertem Erschließungsaufwand entstehen, was dazu führt, dass im Osten des Plangebietes bisher festgesetzte Wohngebiete zukünftig als Grünfläche entsprechend des Bestandes festgesetzt werden. Damit wird dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen und die damit verbundene lockere Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes fügt sich besser in die Umgebung ein.

Für die Erfassung des Kompensationsbedarfes für Eingriffe in Natur und Landschaft sind die Festsetzungen des BPL Nr. 708 1Ä maßgebend und heranzuziehen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies ist durch die Festsetzungen des BPL Nr. 708 1Ä der Fall. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung für den BPL Nr. 708 2Ä sind des-

halb die Eingriffe zu ermitteln, die gegenüber den rechtswirksamen BPL (BPL Nr. 708 1Ä) erstmals ermöglicht werden. Aus diesem Grund werden in tabellarischer Form die zulässigen Eingriffe, die mit Umsetzung des Planungskonzeptes der 1. und mit Umsetzung der 2. Änderung des BPL Nr. 708 möglich sind, gegenübergestellt.

Schutzgut	Eingriffe gemäß BPL Nr. 708 1Ä	Eingriffe gemäß BPL Nr. 708 2Ä	Kompensationsbedarf
Boden	<b>110.645 m<sup>2</sup></b> Wohnbaufläche mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von <b>42.043 m<sup>2</sup></b> <b>23.334 m<sup>2</sup></b> Verkehrsfläche	<b>92.769 m<sup>2</sup></b> Wohnbaufläche mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von <b>34.574 m<sup>2</sup></b> <b>14.651 m<sup>2</sup></b> Verkehrsfläche	Kein Ausgleich erforderlich, da deutliche Reduzierung der Neuversiegelung
Wasser	Versickerung Niederschlagswasser vor Ort  Neuversiegelung von mindestens <b>65.277 m<sup>2</sup></b>	Versickerung Niederschlagswasser vor Ort  Neuversiegelung von mindestens <b>49.225 m<sup>2</sup></b>	Kein Ausgleich erforderlich, da deutliche Reduzierung der Neuversiegelung und somit Beibehaltung von Versickerungsflächen
Klima, Luft	Auswirkungen auf das Mikroklima gering	Auswirkungen auf das Mikroklima verringert sich	Kein Ausgleich erforderlich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Verlust von Lebensräumen insbesondere für Brutvögel und Reptilien und geschützten Einzelbäumen	Verlust von Lebensräumen insbesondere für Brutvögel und Reptilien und geschützten Einzelbäumen	Beachtung gesetzlicher Bestimmungen zum Arten- und Gehölzschutz gemäß BNatSchG und BarBaumSchV, Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Entwicklung eines Wohngebietes auf bisher landwirtschaftlich/ gärtnerisch genutzten Flächen,	Erhalt von 27.256 m <sup>2</sup> landwirtschaftlich/ gärtnerisch genutzten Flächen durch Reduktion der Wohnbaufläche	Beachtung der Kompensationsmaßnahmen des BPL Nr. 708 1Ä durch Sicherung der Wegebeziehungen im Plangebiet und Ortsrandeingrünung
Mensch	nicht betroffen	nicht betroffen	Kein Ausgleich erforderlich
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	Kein Ausgleich erforderlich

Der Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass sich gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä die Eingriffe verringern werden und zusätzliche Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Somit ist es ausreichend, die im BPL Nr. 708 1Ä enthaltenen Festsetzungen zur Eingriffsminimierung und -kompensation zu übernehmen.

## **6.2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Der BPL Nr. 708 1Ä enthält folgende Festsetzungen zur Eingriffsminderung und -kompensation:

A.6.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB) Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB))

A.6.1.1. Befestigung von Zugängen und Zufahrten dürfen auf den privaten Grundstücksflächen sind mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) zu errichten.

A.6.1.2. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellenden öffentlichen Besucherparkplätze sind in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) zu errichten.

A.6.2. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.6.2.1. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des WA und WR sind als private Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind auf mindestens 20 % dieser privaten Grünflächen Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).

A.6.2.2. Innerhalb der im Plangebiet ausgewiesenen Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen (entlang der Straße Unter den Buchen und entlang der Gemeindegrenze im Osten des Plangebietes) ist eine mindestens einreihige, freiwachsende Laubgehölzhecke als Grundstücksbegrenzung anzupflanzen. Pro Grundstück ist ein Laubbaum in die Hecke zu integrieren. Die Heckenpflanzung wird bei der Mindestbegrünung der Grundstücke (siehe textliche Festsetzung A.5.2.1.) angerechnet.

A.6.2.3. Entlang der Verkehrsflächen sind bei einer Straßenbreite über 10 m Allee-bäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen.

### **6.2.6.1 Vermeidung und Verringerung negativer Auswirkungen**

Die vollständige Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist auch für den BPL Nr. 708 2Ä zu übernehmen. Der durchlässige Boden innerhalb des Plangebietes bietet dafür

gute Voraussetzungen und die vorhandene Grundwasserneubildungsrate wird somit nicht beeinträchtigt

Durch die Verringerung der Wohnbaufläche und der Festsetzung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ zur gärtnerischen Nutzung sowie Kleintierhaltung (Bau von untergeordneten Nebenanlagen, die diesem Nutzungszweck entsprechen, sind zulässig) erfolgt auf einer Fläche von 27.256 m<sup>2</sup> eine deutliche Eingriffsminimierung für das Schutzgut Boden gegenüber dem BPL Nr. 708 BPL Nr. 708 1Ä. Weiterhin kann auch durch eine Begrenzung der Versiegelung von Zugängen und Zufahrten (mindestens 50 % der Flächen sind in einem versickerungsfähigen Aufbau zu errichten) erforderliche Eingriffe in das Schutzgut Boden minimiert werden.

Folgende Festsetzungen sind aus Gründen der Eingriffsminderung insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser in den BPL aufzunehmen:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) herzustellen.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme über eine belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück selbst zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen oder Verunreinigungen des Bodens zu besorgen sind.
- Auf den Straßenverkehrsflächen ist das Niederschlagswasser über Mulden vor Ort zu versickern.

#### **6.2.6.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation**

Bei der Gegenüberstellung der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit Umsetzung der Planung verbunden sind (siehe Kapitel 4.2.5) hat sich gezeigt, dass das Planungskonzept des BPL Nr. 708 2Ä gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä mit geringeren Eingriffen verbunden ist. Da die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens des BPL zulässig waren bzw. teilweise bereits erfolgt sind, ist ein Ausgleich, der über die Festsetzungen des rechtswirksamen BPL geht, gemäß § 1a (3) nicht erforderlich.

Folgende Festsetzungen sind zur Eingriffsminderung/ -kompensation insbesondere für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert in den BPL aufzunehmen:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind einheimische Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).
- Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder zwei Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu. Folgende Arten sind zu verwenden:

Laubbäume:	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
Obstgehölze:	Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss

- Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Straßeneinmündungsbereiche.
- Innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe anzupflanzen und zu unterhalten.
- Es sind für die Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen folgende Baumarten zu verwenden (Ballenware, 3 x v.):
  - Kugelahorn (*Acer platanoides* Globosum)
  - Roter Zierapfel Stenström (*Malus Stenström*)
  - Eberesche Dodong (*Sorbus Dodong*)
  - Nordische Silber-Mehlbeere (*Sorbus incana*)

Mit den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und die Straßenverkehrsflächen sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden, um der Vorgabe aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eberswalde zur Ortsrandgestaltung zu entsprechen. Die geänderte Ortsrandeingrünung gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä wurde festgesetzt, um die vorhandene weite Offenlandschaft nicht durch eine Hecke auf der Stadtgrenze zu teilen.

Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Kapitel 4.2.6.1. und 4.2.6.2) ist sichergestellt, dass die grünordnerischen Festsetzungen des BPL Nr. 708 1Ä ausreichend beachtet wurden und die Kompensation für Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter erfolgt. Neben der Eingriffskompensation für die verschiedenen Schutzgüter sind auch die Bestimmungen zum Baumschutz gemäß der Barnimer Baumschutzverordnung und zum Besonderen Artenschutz zu beachten. Für den Straßenbau ist es erforderlich, dass 7 nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Einzelgehölze gefällt werden müssen. Es handelt sich um zwei Zitter-Pappeln (Ifd Nr. 16, STU 80 und Ifd Nr. 17, STU 80), eine Trauben-Eiche (Ifd Nr. 29, STU 60), ein Spitz-Ahorn (Ifd Nr. 19, STU 101) und drei ältere Weißdorne (Ifd Nr. 49, 50, 51) mit Stammumfängen zwischen 48 und 78 cm. Gemäß Barnimer Baumschutzsatzung ist dafür ein Ersatz von mindestens 7 Bäumen mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. Mit der Festsetzung der Straßenbäume wird dieser Ersatz planungsrechtlich festgesetzt und der Ausgleich nachgewiesen. Für die anderen im Plangebiet vorhandenen geschützten Einzelgehölze sind erforderliche Fällungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Der Erhalt von geschützten Einzelgehölzen auf den Baugrundstücken, bzw. erforderliche Ersatzpflanzungen werden beim Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken angerechnet.

Die vorliegende faunistische Potentialanalyse geht aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet von Lebensräumen besonders geschützter Tierarten gemäß § 44 ff BNatSchG aus. Insbesondere Lebensräume von Zauneidechsen sind auf den unbebauten Arealen im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Daneben kann die Zerstörung von Lebensräumen von Laubfrosch und Erdkröte und von Brut- und Nahrungsrevieren verschiedener Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Beachtung des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ist es deshalb erforderlich, eine Vegetationsperiode vor dem Straßenbau ein Artenschutzgutachten zu erstellen, welches das vorhandene Artenspektrum (Brutvögel, Lurche, Kriechtiere) im Plangebiet erfasst und geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festlegt.

### **6.3 Sonstige Angaben**

Weiterhin sind folgende Hinweise in den BPL zu übernehmen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind archäologische Funde beim Brandenburgischen Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen.
- Bodendenkmale bzw. –funde sind möglich. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Am Markt 1 anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen u. ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs.1 und 2 BbgDSchG).

- Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus den Baumaßnahmen stammende Baurestmassen sind gemäß §§ 6 und 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verantwortlich dafür ist der Bauausführende oder der Bauherr. Während der Bauphase sind die Abfälle entsprechend ihrer Beschaffenheit (§§ 27 und 42 Kreislaufwirtschaft- Abfallgesetz sowie der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise) getrennt zu halten und in die dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu entsorgen.
- Sollten sich im Verlauf der Bautätigkeit umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UR/UAWR zu informieren (§ 31 Abs. 4 BbgAbfG).
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist gemäß des Wasserhaushaltsgesetzes sowie des Brandenburgischen Wasserhaushaltsgesetzes ein 5 m Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Gewässerunterhaltung ist zu gewährleisten.
- Sollten bei Bauarbeiten technische Entwässerungen/Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem WBV ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.
- Innerhalb des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die entsprechend der Verordnung des Landkreises zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBauSchV) geschützt sind. Ausnahmen von den Verboten des § 4 Abs. 2 und 3 bedürfen der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
- Zur Beachtung der Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ist in der Vegetationsperiode vor dem Straßenbau ein Artenschutzkonzept zur Erfassung und zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln zu erstellen.

### **6.3.1 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung (Datengrundlagen, verwendete technische Verfahren, ggf. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben)**

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan wurde der rechtswirksame BPL Nr. 708 1Ä zu Grunde gelegt. Weiterhin wurde die Biotopkartierung des Plangebietes aktualisiert und eine faunistische Potentialanalyse beauftragt und ausgewertet. Unklarheiten bei der Eingriffsermittlung bestanden grundsätzlich nicht, da es sich um eine Wohngebietsentwicklung für den Bau von Einfamilienhäusern handelt und die Bebauungsdichten durch die festgesetzten GRZ vorgegeben sind.

Jedoch ist die zeitliche Umsetzung der Planung nicht abschließend kalkulierbar, da es sich um eine Angebotsplanung handelt. Für die bisher nicht erschlossenen Teilflächen des Plangebietes ist zunächst ein Umlegungsverfahren erforderlich, bevor die zweite Erschließungsstraße gebaut werden kann. Innerhalb des Plangebietes gibt es viele Flächeneigentümer, die

nicht unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließung mit der Wohnbebauung beginnen werden. Dadurch wird sich die Bebauung innerhalb des Plangebietes über einen längeren Zeitraum erstrecken. Aus diesem Grund wurde auf ein aktuelles Artenschutzkonzept im Zuge der Planaufstellung verzichtet. Erst eine Vegetationsperiode vor dem beginnenden Straßenbau ist das erforderliche Artenschutzkonzept zu erstellen, um zeitnah und aktuell die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes gemäß BNatSchG festlegen zu können.

### **6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) bei Umsetzung der Planung**

Es wird eingeschätzt, dass über die Beachtung der Inhalte des Artenschutzkonzeptes, welches im Zuge der Straßenplanung noch zu erstellen ist, kein darüber hinausgehendes Monitoring erforderlich ist.

### **6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das Plangebiet existiert bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan (BPL). Der BPL Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ (BPL Nr. 708) ist seit Januar 1993 rechtswirksam. Für diesen BPL erfolgte eine erste Änderung (BPL Nr. 708 BPL Nr. 708 1Ä), die seit Juli 2004 rechtswirksam ist und die Ursprungsplanung aus dem Jahr 1993 verdrängt. Der Geltungsbereich dieser beiden Planverfahren umfasste eine Fläche von 14,09 ha.

Auf einer ehemaligen Ackerfläche, die heute überwiegend als Grünland genutzt wird, wurde 1993 ein Reines und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das symmetrische Straßenraster und die bauliche Grundstruktur der angrenzenden Clara-Zetkin-Siedlung wurden innerhalb des Plangebietes aufgegriffen und fortgeführt. Mit dem BPL Nr. 708 1Ä wurden formelle und materielle Mängel geheilt und gestalterische Festsetzungen, die den individuellen Handlungsspielraum der künftigen Bauherren einengten, entfielen (Dachneigung, Errichtung eines Vollgeschosses im Dachgeschoss u. ä.). Das planerische Grundkonzept (Art und Maß der baulichen Nutzung) blieb gegenüber dem B-Plan Nr. 708 in den Grundzügen unverändert. Auf Grundlage dieser Planfassung wurde der erste Bauabschnitt durch den Ligusterweg (ca. 5 ha) bereits erschlossen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern ist beidseitig dieser neuen Erschließungsstraße (Ligusterweg) bereits zu etwa 64% erfolgt (Stand März 2017).

Im Rahmen der Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke entlang des Ligusterwegs hat sich herausgestellt, dass die angebotenen Grundstücksgrößen (um 500 m<sup>2</sup> bzw. um 1100 m<sup>2</sup>) nicht mehr der Nachfrage entsprechen. Weiterhin ist die Erschließung von gefangenen Grundstücken, die im Zuge des erfolgten Umlegungsverfahrens entstanden sind, im vorliegenden Änderungsverfahren zu sichern.



Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ (nachfolgend B-Plan Nr. 708 2Ä) hat eine Größe von 14,08 ha und entspricht weitgehend dem bisherigem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 708 1Ä. Das bisher im Geltungsbereich liegende Flurstück 732 wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plan Nr. 708 2Ä herausgelöst, da die Erschließungsstraße „Am Graben“ im Bereich der Fliederallee fertiggestellt ist und ein separates Flurstück bildet. Eine erneute Einbeziehung dieses Flurstücks an der Fliederallee in den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 708 2Ä ist nicht erforderlich, hier gelten weiterhin die Festsetzungen des B-Plan Nr. 708 1Ä, die privaten Hausgarten festsetzen. Das geänderte Planungskonzept des B-Plan Nr. 708 2Ä setzt neben der Verbindungsstraße im Süden (Am Graben) nur noch zwei der ursprünglichen drei neuen Erschließungsstraßen von Nord nach Süd fest. Das führt dazu, dass östlich des vorhandenen Weges (Flurstücke 526 und 527, Gemarkung Finow, Flur 19) bisherige Planungsrechte zurückgenommen werden und eine Art der Nutzung festgesetzt wird, die dem gegenwärtigen Bestand entspricht (Grünfläche).

Die geplante Anpassung der Grundstücksgrößen und die Reduzierung der Verkehrsflächen führt auch zu einer Stärkung der Innenentwicklung, da mit dem neuen Planungskonzept weniger Baugrundstücke am Stadtrand entstehen werden. Damit wird den allgemeinen Zielen der Raumordnung und den allgemeinen planerischen Zielen der Stadtentwicklung gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP 2014) und dem 2014 beschlossenen INSEK entsprochen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bauleitplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Zusammenstellung des Umweltberichts zu diesem Bebauungsplan wurden der rechtswirksame BPL Nr. 708 1Ä zu Grunde gelegt. Weiterhin wurde die Biotopkartierung des Plangebietes aktualisiert und eine faunistische Potentialanalyse beauftragt und ausgewertet.

Die Eingriffserfassung und –bewertung hat ergeben, dass die mit der BPL Nr. 708 2Ä verbundenen Eingriffe in die Schutzgüter bereits durch den vorhandenen BPL Nr. 708 1Ä möglich sind. Bei der Gegenüberstellung der Planungen zur 1. und zur 2. Änderung des BPL Nr. 708 hat sich gezeigt, dass das Planungskonzept des BPL Nr. 708 2Ä gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä mit geringeren Eingriffen verbunden ist (siehe Kapitel 4.2.5). Da die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens des BPL zulässig waren bzw. teilweise bereits erfolgt sind, ist somit ein Ausgleich, der über die Festsetzungen des rechtskräftigen BPL hinausgeht, gemäß § 1a (3) nicht erforderlich.

Als Kompensationserfordernis wurden Festsetzungen zur Grundwasserversickerung im Plangebiet, zur Gestaltung und Bepflanzung der Verkehrsflächen und zur Begrünung der privaten Baugrundstücke getroffen. Darüber hinaus ist es zur Beachtung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes erforderlich, dass eine Vegetationsperiode vor dem beginnenden Straßenbau ein Artenschutzkonzept zu erstellen ist, um zeitnah und aktuell die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes gemäß BNatSchG festlegen zu können.

Es wurde eingeschätzt, dass über die Beachtung der Inhalte des Artenschutzkonzeptes keine darüber hinausgehenden Maßnahmen zum Monitoring erforderlich sind.

#### **6.3.4 Anlagen**

Folgende Anlagen sind Bestandteil des Umweltberichtes und sind im Kapitel 9 enthalten:

- Kapitel 9.7: Biotoptypenverteilung im Plangebiet des BPL 708, 2. Änderung
- Kapitel 9.8: Geschützte Einzelgehölze gemäß Barnimer Baumschutzverordnung
- Kapitel 9.9: Faunistische Potentialanalyse für das Plangebiet

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Die geplanten Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 708 – 2Ä zielen auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab. Negative Auswirkungen für gegenwärtig ausgeübte Nutzungen sind nicht erkennbar.

### **7.2 Verkehr**

Durch die Änderung der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans sind keine negativen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der Reduzierung der bebaubaren Fläche wird der Ziel- und Quellverkehr geringer sein.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Durch die geänderten Festsetzungen, denen eine Reduzierung der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche zugrunde liegt, wird auch der Bedarf an Ver- und Entsorgungseinrichtungen reduziert.

### **7.4 Löschwasserversorgung**

Im Zuge der Medienplanung ist ein Unterflurhydrant, zentral in der Planstraße liegend, für die Löschwasserversorgung vorzusehen.

### **7.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (s. Kapitel 6).

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans verringert sich die zulässige Versiegelung der überbaubare Grundstücksfläche um rund 18.350 m<sup>2</sup>. Durch den Wegfall des zuvor geplanten dritten Straßenzuges reduziert sich die Versiegelung nochmals (geplante Verkehrsfläche: 6.615,47 m<sup>2</sup> ohne Abzug der Mulden-Rigolen-Systeme etc.) Das Ergebnis der Eingriffserfassung und –bewertung ist, dass die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes zulässig waren bzw. teilweise bereits erfolgt sind.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt reduziert werden. Durch die Übernahme der im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Kompensation für Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter erfolgt.

Ferner sind auch die Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung und zum besonderen Artenschutz zu berücksichtigen.

Durch den Bebauungsplan wird die Fällung von Einzelbäumen, die innerhalb der zukünftigen Erschließungsstraße (Planstraße) stehen und durch die Barnimer Baumschutzverordnung geschützt sind, vorbereitet. Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird sichergestellt, dass die Ersatzpflanzungen für diese Einzelbäume im Rahmen der Straßenplanung zu berücksichtigen und zu finanzieren sind und der Ausgleich somit erreicht wird. Für die Fällung geschützter Einzelgehölze auf privaten Grundstücken sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung zu beantragen und Ersatzpflanzungen zu leisten. Der Erhalt von geschützten Einzelbäumen wird beim Pflanzgebot (s. TF 7) angerechnet.

Unter Beachtung der besonderen Artenschutzbestimmungen ist es erforderlich, dass eine Vegetationsperiode vor dem beginnenden Straßenbau, ein Artenschutzkonzept durch die Stadt Eberswalde erstellt wird. In diesem Konzept werden zeitnah zur Umsetzung die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Reptilien gemäß BNatSchG festgelegt. Weitergehende Maßnahmen zum Monitoring sind gegenwärtig nicht zu erwarten.

Demnach verbleiben mit Umsetzung des Bebauungsplanes und Durchführung im Rahmen der Eingriffsermittlung dargelegten Maßnahmen keine weiteren Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Im Rahmen des bereits im Verfahren befindlichen Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 BauGB (Umlegungsverfahren) müssen die Lage und die Zuschnitte der im Plangebiet liegenden Flurstücke angepasst werden, damit eine Umsetzung der Planungskonzeption erfolgen kann.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Der Stadt Eberswalde entstehen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Bauvorhaben (Erschließung inkl. der Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Ersatzpflanzungen).

In Folge des geringeren Baulands wird auch der Erschließungsaufwand geringer. Somit ist die im Bebauungsplan Nr.708 1.Ä festgesetzte Verkehrsfläche, die sich am Straßenraster der historischen Clara-Zetkin-Straße orientiert, nicht mehr komplett für die Erschließung erforderlich. Straßenbaukosten können reduziert werden. Ferner sind bei der erfolgten Umlegung gemäß § 45 ff BauGB einige gefangene Grundstücke entstanden, die nunmehr direkt erschlossen werden sollen.

Des Weiteren entstehen der Stadt Kosten für die Erstellung des Artenschutzkonzeptes und den daraus eventuell resultierenden Maßnahmen zum Schutz von Brutvögeln und Reptilien.

## 8 VERFAHREN

Ursprünglich sollte das Änderungsverfahren als Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. In der laufenden Bearbeitung ist das Verfahren jedoch, aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, auf ein Verfahren gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes umgestellt worden.

Zur Erläuterung des bisherigen Vorgehens folgt die Prüfung, ob die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben ist.

### 8.1 Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen. Die Stadt Eberswalde beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 708 2. Ä „Clara-Zetkin-Straße – Hinter der Fliederallee“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

#### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Möglichkeit eines beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen nach den vom Gesetzgeber festgelegten Kriterien im Einzelnen geprüft und festgestellt werden muss.

#### **Voraussetzung 1: Feststellung der Innenentwicklung**

In § 13 a Abs.1 BauGB legt der Gesetzgeber dar, welche Bebauungsplanverfahren er als Pläne der Innenentwicklung definiert, nämlich Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Den Begriff der „Innenentwicklung“ hat der Gesetzgeber dabei nicht näher bestimmt. Da er sich von dem planungsrechtlich verwendeten Begriff des Innenbereiches (§ 34 BauGB „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) löst, wird davon ausgegangen, dass der Gesetzgeber die Anwendung des beschleunigten Verfahrens räumlich nicht auf solche Flächen einschränken wollte, sondern vielmehr die Aufgabenstellung vor den Flächenbezug setzt.<sup>1</sup> Das 2. Änderungsverfahren ist demzufolge unter „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ einzuordnen.

Bei Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten B-Plans nach § 30 Abs.1 BauGB ist grundsätzlich von der durch die kommunale Planung vorgenommene Zuordnung zum Siedlungsbereich und damit dem Bereich der Innenentwicklung auszugehen.<sup>2</sup>

Dass die Gemeinde durch die Aufstellung eines solchen Plans eine Zuordnung des betroffenen Gebietes zum Siedlungsbereich vorgenommen hat, ist für sich allein ohne Bedeutung, wenn diese Flächen über eine längere Zeit im Wesentlichen nicht vom Baugeschehen erfasst worden sind, d.h. unbebaut bleiben und nicht erschlossen wurden.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Auszug aus „Die Sondierung zur Verfahrensart bei Planungsvorhaben für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach BauGB 2007 und dem UVPG 2007“ von der Architektenkammer Baden-Württemberg, Stand August 2007.

<sup>2</sup> Vgl. VG Berlin Urt. V. 15.11.2011 – 13 A 184.08, aaO vor Rn. 1; a.A. Gierke in Kohlhammer-Komm., § 13a, Rn.35

<sup>3</sup> Kohlhammer Kommentare, Brügelmann, Baugesetzbuch, Band 2, § 13 a Rn. 35.

B-Plan-Gebiete, die am Rand einer Ortslage im vormaligen Außenbereich liegen, gehören demnach nicht zum Bereich der Innenentwicklung, wenn sie noch nicht erschlossen und bebaut sind. Es handelt sich hier um Bebauungspläne, die seit längerer Zeit nicht verwirklicht wurden. So kann es z.B. sein, wenn eine Gemeinde von Entwicklungsvorstellungen ausgegangen ist, denen in der Wirklichkeit nicht entsprochen wurde und kein Investor mehr zu erwarten ist. Auch wenn es sich hier um Grenzfälle handelt, wird man in solchen Einzelfällen letztendlich wieder auf die Verkehrsauffassung abstellen.<sup>4</sup>

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708 2.Ä ist der erste Bauabschnitt bereits realisiert.

Beidseitig des Ligusterweges gibt es 56 Grundstücke, die nahezu alle schon bebaut sind. Im Rahmen der Umsetzung des zweiten Bauabschnittes, der Vermarktung der Grundstücke und der veränderten prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Eberswalde ist nun von einem veränderten Bedarf auszugehen, so dass der Bebauungsplan lediglich den veränderten Rahmenbedingungen (Rücknahme und Verringerung der versiegelten Flächen) angepasst wird. Das bestehende Planungsrecht auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 BauGB wird flächenmäßig zurückgenommen und der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird dadurch ebenfalls deutlich reduziert.

Beide Bauabschnitte müssen zusammenhängend betrachtet werden und können keiner isolierten Betrachtung unterzogen werden.

**Das Änderungsverfahren kann auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.**

#### **Voraussetzung 2: Feststellung zu den Maßgaben durch Schwellenwerte**

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt *weniger als 20.000 m<sup>2</sup>* oder *20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>* (mit Vorprüfung des Einzelfalls) festgesetzt wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708 2Ä umfasst eine Gesamtfläche von ca. 140.820 m<sup>2</sup>.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 (WA 2A – 2D) bzw. 0,3 (WA 1A und WA 1B) festgelegt.

<b>Geltungsbereich</b>	<b>140.820 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA 1A und WA 1B	25.339 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA 2A - WA 2D	67.430 m <sup>2</sup>
<b>Maßgebende Grundstücksfläche</b>	<b>92.769 m<sup>2</sup></b>
<b>Zulässige Grundfläche</b>	
0,4 x 67.541 m <sup>2</sup>	26.972 m <sup>2</sup>
0,3 x 25.390 m <sup>2</sup>	7.602 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt zulässige Grundfläche</b>	<b>34.574 m<sup>2</sup></b>

---

<sup>4</sup> Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, § 13 a BauGB Rn. 35

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplan-gebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB liegt.

### **Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist zulässig**

#### **Voraussetzung 3: Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht des Vorhabens**

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen.

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Beim Bebauungsplan Nr. 708 2. Ä „Clara-Zetkin-Siedlung“ handelt es sich um ein Vorhaben, welches in der Anlage 1 UVPG unter Nr. 18.8 aufgeführt wird. Im Rahmen der Prüfung gemäß § 3 a UVPG wurde festgestellt, dass keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP vorliegt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird - adäquat zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht zu leisten.

Die im Geltungsbereich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 708 – 1. Ä ermittelt und durch entsprechende Ausgleichsfestsetzungen rechtsverbindlich geregelt. Die betreffenden Ausgleichsfestsetzungen werden in den Bebauungsplanentwurf Nr. 708 – 2. Ä entsprechend übernommen.

Für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a Abs.1 Pkt.2 Nr. 2 BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Einzelfallprüfung hat ergeben, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt und daher auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

### **Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.**

#### **Voraussetzung 4: Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter**

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs.

6 Nr. 7 Buchstabe b) bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht der Fall.

**Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB war nach diesem Kenntnisstand gegeben.**

## **8.2 Verfahren gemäß § 2 BauGB**

Im November 2016 teilte der Landkreis Barnim der Stadt Eberswalde seine Bedenken zum vorliegenden Verfahren mit. Hintergrund ist ein Bundesverwaltungsgerichts-Urteil vom 4.11.2015. Demnach ist ein Verfahren gemäß § 13 a BauGB nur für „Inselflächen im Innenbereich“ (Außenbereichsflächen, die vollständig, d.h. zu allen vier Himmelsrichtungen, vom Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB umschlossen sind) anwendbar. Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht der Fall. Im Sinne der Rechtssicherheit hat die Stadt Eberswalde das Verfahren daraufhin auf ein Regelverfahren gemäß § 2 BauGB umgestellt. Als Folge daraus ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 BauGB, eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 708 – 2. Ä wird nach dem Baugesetzbuch in der bis zum 13. Mai 2017 geltenden Fassung („altes“ BauGB), mithin in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), fortgeführt. Das ist nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808), insofern zulässig, als mit der Überleitungsvorschrift in § 245c Abs. 1 bestimmt ist, dass Verfahren, deren frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zeitlich vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, nach dem zuvor benannten „alten“ BauGB abgeschlossen werden können. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt.

## **8.3 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 26.11.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 1. Änderung „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ beschlossen (Beschluss-Nr. 15/118/15).

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB öffentlich in dem Eberswalder Monatsblatt vom 27. Januar 2016 bekannt gemacht.

Aus verfahrensrechtlichen Gründen wurde der Aufstellungsbeschluss am 14.12.2017 erneut gefasst. Der Bebauungsplan wurde sodann im Normalverfahren weiter aufgestellt und eine Umweltprüfung durchgeführt. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde am 20. Dezember bekannt gemacht.



#### **8.4 Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stelle**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Planung angezeigt.

Mit Schreiben vom 21.09.2015 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Stadt Eberswalde mit, dass die angezeigte Planung zum derzeitigen Planungsstand mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt.

#### **8.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 708 2 Ä „Clara-Zetkin-Siedlung“ fand parallel zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde wurde der Verfahrensschritt als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form eines Aushanges des Informationsblattes im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom 21.09.2015 bis 05.10.2015 statt. Mit Schreiben vom 26.08.2015 wurden betroffene Eigentümer über das zweite Änderungsverfahren informiert.

Insgesamt gingen 9 Stellungnahmen von Bürgern ein.

#### **8.6 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 708 2 Ä „Clara-Zetkin-Siedlung“ fand parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Mit Schreiben vom 26.08.2015 wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 28.09.2015 gebeten. Ergänzend war das Informationsblatt auf den Internetseiten der Stadt verfügbar.

Insgesamt gingen 26 Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden ein.

Im Folgenden wird der erforderliche Handlungsbedarf für die weitere Planung zusammengefasst:

- Seitens der Nachbargemeinde Schorfheide (Stellungnahme vom 05.10.2015) wurde um die Prüfung der Erforderlichkeit eines Geh- und Radweges im Bebauungsplangebiet entlang der Straße „Bei den Buchen“ gebeten.

Im Rahmen der geforderten Prüfung, ob ein Geh- und Radweg im Bebauungsplangebiet entlang der Straße „Bei den Buchen“ erforderlich ist, wurde frühzeitig entschieden, dass das Plangebiet hierfür keine Möglichkeiten bietet. Da es zur Zeit weder einen Ursprungsweg aus Eberswalde kommend oder eine Weiterführung auf Lichterfelder Gemarkung geplant ist und die Straße „Bei den Buchen“ nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt, wurde innerhalb des Plangebietes keine Fläche für

einen Geh- oder Radweg vorgehalten. Die Aufteilung der öffentlichen Straße „Bei den Buchen“ ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Weitergehende Einwendungen oder Bedenken wurden seitens der Nachbargemeinden nicht vorgebracht.

Durch den erforderlichen Handlungsbedarf waren keine Grundzüge der Planung berührt. Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden durch die Planung nicht berührt. Vorgebrachte Hinweise der folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden als Hinweis ohne Normencharakter in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 9.3):

- Brandenburgisches Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Stellungnahme vom 27.08.2015) – Es befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet. Der Hinweis Nr. 1 im Bebauungsplan Nr.708 -1. Ä wird aber vorsorglich beibehalten und angepasst (Hinweis Nr. 4 im Bebauungsplan Nr. 708 – 2.Ä).
- Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ (Stellungnahme vom 31.08.2015) - Hinweis Nr. 8
- e.dis (vom 07.09.2015)  
Der bekannte Leitungsbestand der zuständigen Unternehmensträger ist in die Darstellung der Plangrundlage übernommen.
- Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (Stellungnahme vom 10.09.2015)  
Berücksichtigung von geforderten Ausbaustandards für die neue Erschließungsstraße zur Absicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.  
Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Bei der Planung der Erschließungsstraßen sind die geforderten Ausbaustandards berücksichtigt. Diese Planungen sind in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.
- Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (Stellungnahme vom 11.09.2015)  
Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehen Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes. – Hinweis Nr. 9
- Landkreis Barnim, Untere Denkmalschutzbehörde (Stellungnahme vom 11.09.2015) Der Hinweis, dass im Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmal vorhanden sind, wird zur Kenntnis genommen und entspricht der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums (s.o.).
- Landkreis Barnim (Stellungnahme vom 02.10.2015)  
Der Hinweis für Ausbaustandards der neuen Erschließungsstraße ist in der Planung berücksichtigt, so dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist.
- Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ (Stellungnahme vom 31.08.2015)
- Sollten bei Bauarbeiten technische Entwässerungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wieder herzustellen. Dem WBV ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben. – Hinweis 8
- Auf Grundlage des von der Stadt erstellten Umweltberichtes werden folgende Hinweise in die Planzeichnung aufgenommen:

- Berücksichtigung der Barnimer Baumschutzverordnung – Hinweis Nr. 1
- Berücksichtigung des geforderten Artenschutzbeitrages – Hinweis Nr. 3

## **8.7 Kenntnisnahme über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 08.03.2016 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen und den Bericht vom 02.02.2016 als Grundlage für die weitere Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erklärt (DB/Vorlage Nr. I/0013/2016).

Im Folgenden wird der erforderliche Handlungsbedarf für die weitere Planung zusammengefasst:

- Berücksichtigung von geforderten Ausbaustandards für die neue Erschließungsstraße zur Absicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Bei der Planung der Erschließungsstraßen sind die geforderten Ausbaustandards berücksichtigt. Diese Planungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Durch den erforderlichen Handlungsbedarf sind keine Grundzüge der Planung berührt.

## **8.8 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan Entwurf Nr. 708 2 Ä „Clara-Zetkin-Siedlung“ fand parallel zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Eberswalder Monatsblatt vom 20. Dezember 2017 (Jahrgang 25, Nr. 12) wurde der Verfahrensschritt als Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Entwurfsunterlagen und die umweltrelevanten Unterlagen lagen im Zeitraum vom 8. Januar bis 9. Februar 2018 im Stadtentwicklungsamt zur Einsicht aus. Insgesamt ging eine Stellungnahme von einem Bürgern ein.

## **8.9 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB fanden parallel statt. Mit Schreiben vom 9. Januar 2018 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans bis zum 16. Februar 2018 gebeten. Zusätzlich lagen die umweltrelevanten Unterlagen im Stadtentwicklungsamt aus.

Insgesamt gingen 11 Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden ein.

Durch den erforderlichen Handlungsbedarf sind keine Grundzüge der Planung berührt und führen zu keiner Änderung der Planung. Vorgebrachte Hinweise der folgenden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden als Hinweis ohne Normencharakter in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kapitel 9.3):

- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR (Stellungnahme vom 05.02.2018)
- Die Pflanzaufgaben sollen mit dem
- Die Pflaume soll zusätzlich in die Pflanzliste mit aufgenommen werden, um den Hausbesitzern eine größere Auswahl zu ermöglichen.
- Im Ergebnis wurde die Pflaume in die Obstgehölzliste für die Baugrundstücke aufgenommen (Anpassung Hinweis Nr. 8) und auf die mögliche Gefahr des Birnengitterrostes bei der Anpflanzung von Birnbäumen hingewiesen (Berücksichtigung Hinweis Nr. 10).
- Landkreis Barnim (Stellungnahme vom 22.02.2018)
- Die Aussage in der Begründung, dass die Versickerung des Regenwassers rechnerisch möglich ist, ist nicht nachvollziehbar. - Die Einwendung führt zur Streichung des Absatzes auf Seite 37 der Begründung, da die Aussage gegenwärtig nicht gutachterlich belegt ist.
- Der Hinweis Nr. 7 wurde konkretisiert und darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen an Gewässern im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante landeinwärts der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde bedürfen. Eine Unterhaltung darf nicht erschwert bzw. unmöglich gemacht werden. – Berücksichtigung und Neuformulierung des Hinweises Nr. 7.

### **8.10 Schlussabwägung**

Die öffentlichen und privaten Belange wurden unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB aufgelisteten Bedürfnisse und Anforderungen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Im Rahmen der Abwägung spielen auch die Vorgaben der übergeordneten Planung eine entscheidende Rolle. Als übergeordnete öffentliche Belange sind die städtebaulichen Ziele (Stärkung der Zentralen Versorgungsbereiche, Eigenentwicklung der Siedlung), die u.a. im INSEK für die Clara-Zetkin-Siedlung genannt werden, zu berücksichtigen. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan vollständig berücksichtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung, welche nunmehr durch den BPL Nr. 708 2Ä stabilisiert und weiter entwickelt werden soll. Durch den Bebauungsplan Nr. 708 2Ä werden überwiegend bestehende Baurechte bestätigt und in Teilen modifiziert. Das Ziel eine Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes Clara-Zetkin-Siedlung zu schaffen, wird beibehalten.

Da sich jedoch die stadtpolitischen Zielsetzungen geändert haben und der Innenstadtentwicklung Vorrang vor der äußeren Erweiterung der Stadt eingeräumt wird, ist das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, angepasst worden. Das neue städtebauliche Konzept sieht eine Reduzierung der Erschließung nur in einem Teil in Stadt-

randlage vor und die neuen Grundstücke werden in ihrer Größe marktgängig zugeschnitten. Dieser Sachverhalt kommt der Allgemeinheit zugute und die Stadt Eberswalde achtet auf Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Aufgrund der verbesserten/reduzierten Erschließungsvariante reduzieren sich die künftigen Erschließungsbeiträge und führen zu einer Kostenersparnis bei den privaten Eigentümern. Lediglich am östlichen Plangebietsrand werden bestehende Baurechte zurück genommen. Diese Fläche wird als Private Grünfläche, in ihrer gegenwärtigen Nutzung übernommen. Entschädigungsansprüche gemäß §§ 42 ff BauGB gegenüber der Stadt entstehen durch die geplante Reduzierung der Wohnbaufläche nicht. Schadensersatzansprüche für Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Kosten für Vermessungsarbeiten, Architektenleistungen etc., wurden gegenüber der Stadt Eberswalde nicht angemeldet. Die Stadt kann davon ausgehen, dass keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen seitens der Eigentümer vorgenommen worden, so dass auch kein Vertrauensschaden gemäß § 39 BauGB entstanden ist. Die Rücknahme von Planungsrechten kann sich für die Eigentümer der als private Grünfläche ausgewiesenen Fläche wie eine Teilenteignung mit entsprechendem Wertverlust der Grundstücke auswirken. Die Stadt Eberswalde ist deshalb aktiv bemüht, einen Ausgleich der Interessenlage herbeizuführen.

Um zunächst die Interessen der Eigentümer zu klären, hat die Stadt Eberswalde die betroffenen Bürger angeschrieben (Schreiben vom 27.08.2015). Insgesamt sind 79 Flurstücke im bisher nicht erschlossenen Teil des Plangebiets (ohne Wegeflurstücke) vom Änderungsverfahren direkt betroffen. Von den insgesamt 84 angeschriebenen Eigentümern haben 22 Eigentümer reagiert (acht Eigentümer lehnen die 2. Änderung ab, davon fünf im zukünftigen Grünbereich). 14 Eigentümer haben sich positiv geäußert. Größtenteils haben die Ablehner in der Zwischenzeit bereits an anderer Stelle gebaut und wollen keine weiteren finanziellen Aufwendungen.

Acht Eigentümer bieten ihre Grundstücke der Stadt zum Kauf an (zwei davon im zukünftigen Grünbereich). Davon befürworten drei Eigentümer die BPL-Änderung nicht. Durch den Erwerb der Grundstücke seitens der Stadt konnte sich die Zahl der derzeitigen Ablehnungen auf fünf reduzieren. Die Stadt hat den von der Änderung betroffenen Eigentümern angeboten, ihre Grundstücke zu erwerben oder im Rahmen des im Plangebiet durchzuführenden Umlegungsverfahrens zu tauschen

Das Angebot der Stadt, die betroffenen Flächen anzukaufen und oder im Zuge der Bodenordnungsmaßnahme die Grundstücke zu tauschen, werden als milderndes Mittel zur Zweckerreichung (Minderung des Wertverlustes für die Eigentümer) angesehen. Es wurde, unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, kein milderes Mittel gefunden, um die Bebauungsplanziele zu erreichen.

Durch die Umlegung entstehen marktgängigere Grundstückszuschnitte und eine minimierte Erschließung, was die Erschließungsbeiträge reduziert und zu einer Kostenersparnis führt und ebenfalls unnötige Belastungen für den Haushalt der Stadt und damit für die Allgemeinheit vermeidet.

Gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung auf der privaten Grünfläche nimmt der Bebauungsplan keine Einschränkungen vor.

Mit der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird der Bodenschutz durch die gesetzgeberische Bewertung innerhalb der in § 1 Abs. 6 BauGB bezeichneten Belange herausgehoben. Ihrem Charakter entsprechend und auch nach der Formulierung (sparsam und schonend) enthält die Bodenschutz-Klausel allerdings keine unüberwindbaren Grenzen und auch keinen gesetzlichen Vorrang. Sie verpflichtet dazu, möglichst den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erreichen - Berücksichtigung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen des Möglichen. Diesem Optimierungsgebot wird der Bebauungsplan durch die Rücknahme von Planungsrechten gerecht. Die in § 1 a Abs. 2 BauGB formulierte Umwidmungssperrklausel wird von der Planung nicht berührt. Durch den BPL 1.Ä liegt ein Planbereich gem. § 30 BauGB vor mit festgesetzten Baugebieten. Eine Neuumnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird durch den BPL 2.Ä nicht vorbereitet.

Zu den öffentlichen und privaten Belangen zählt die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der ökologische Standard, der im geltenden Bauleitplan (Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen) vorgegeben ist, soll im BPL Nr. 708 2Ä erhalten bleiben. Die im Umweltbericht abgeleiteten Grünordnungsmaßnahmen werden in den BPL Nr. 708 2Ä übernommen. Von den Regelungen sind sowohl die privaten Eigentümer als auch die Stadt Eberswalde betroffen. Da es sich größtenteils um die Übernahme bereits geltender Regelungen handelt, wird der private Eigentümer nicht im größeren Umfang beeinträchtigt als nach geltendem Recht. Gleichzeitig beteiligt sich auch die öffentliche Hand an der Umsetzung.

Im Rahmen des B-Planänderungsverfahrens wurde in zwei Beteiligungsschritten durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die dazu parallel durchgeführte Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Zeitraum vom 21.9.2015 bis einschließlich bis zum 5.10.2015 durchgeführt.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 8.1.2018 bis einschließlich bis zum 9.2.2018 durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes war erneut die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern. Während der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen von Eigentümern ein, die durch die 2. Änderung nicht mehr im Baugebiet liegen. Lediglich ein Bürger hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen wurden folgende Themen durch den Einwender bemängelt:

**Einwendung 1:**

In der Begründung wird auf Seite 6 ausgeführt:

"Im Zuge der, auf Grundlage des B-PL Nr. 708 1.Ä durchgeführten Bodenordnungsmaßnahmen sind durch Teilung von Flurstücken, neue Flurstücke entstanden, die auf Grund der bisher nicht durchgeführten Erschließungsmaßnahmen keine Zugänglichkeit haben." Warum werden diese Grundstücke, wie an anderen Stellen auch, nicht mit Grundstücksnummern aufgeführt. Erst mit der jetzt beabsichtigten 2. Änderung entstehen Grundstücke, die der geschilderten "Gefangenheit" entsprechen. Erst mit der beabsichtigten Änderung wird die 2. Planstraße verschoben und ehemals als Baugrundstück ausgewiesene Grundstücke zerteilt. Es entstehen Grundstücke welche keinen Anschluss an eine Planstraße haben. Siehe beispielhaft Flurstück 512 und 851 unter Beachtung der Planstraßenführung in der jeweils gefertigten Planzeichnung. Im Folgenden wird auf die Landes- und Regionalplanung abgestellt, die aber viel später aufgestellt wurde als der Bebauungsplan. Das führt jetzt zur Benachteiligung der Eigentümer, die nach dem Willen der 2. Änderung Grünlandgrundstücke behalten.

#### **Abwägung:**

Bei den Ausführungen auf Seite 6 werden die mit der 2. Änderung verfolgten städtebaulichen Ziele erläutert. Vollständigkeitshalber wird erwähnt, dass für die, zwischenzeitlich durch reale Teilung von Flurstücken gemäß dem BPL 708 1.Ä entstandenen gefangenen Flurstücke, die bis zur Umsetzung der zugehörigen Erschließung gemäß BPL 708 1.Ä keine direkte Zugänglichkeit von einer öffentlichen Straße haben, im 2. Änderungsverfahren eine durch Bodenordnung zu sichernde Erschließung erhalten. Die Erwähnung dieses Sachverhaltes ist ausreichend. Eine Aufzählung von Flurstücksnummern ist nicht notwendig. Die Eigentümer gefangener Grundstücke sind durch ihre unmittelbare Beteiligung an der Bodenordnung über die gegenwärtig real fehlende Erschließung ihrer Grundstücke informiert. Bei jedem Planverfahren sind die durch die Raumordnung und Landesplanung rechtsverbindlichen Ziele zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Private und öffentliche Belange sind untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. So fiel bei der Erstaufstellung des BPL 1992 und bei der 1.Änderung des BPL 708 im Jahre 2004 die Abwägung zu Gunsten der Eigentümer am östlichen Plangebietsrand aus. Nun wurde aus städtebaulichen Erwägungen in der 2. Änderung anders gewichtet und für die Eigentümer am östlichen Plangebietsrand die planungsrechtliche Situation durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander geändert. Das ist abwägungsgerecht, dass einzelne Belange zu Gunsten anderer Belange in der Abwägung zurücktreten müssen.

#### **Einwendung 2:**

In 4.2 werden Entschädigungsansprüche behandelt. Offen bleibt, ob es eine gerichtlich belegte Meinung oder nur die Meinung der Verfasser ist. Nach dem Bebauungsplan und seiner 1. Änderung hätte ich nach erfolgter Umlegung, zwei verwertbare Baugrundstücke erhalten, nach der 2. Änderung werde ich aber nur noch eins haben und gut ein Drittel der Fläche geht mir verloren. Da die anderen Pläne bereits Rechtskraft hatten, gibt es den Entschädigungsparagraphen im Baugesetz. Die ebenfalls diesbezügliche Feststellung "Die im August 2015 durchgeführte Eigentümerbefragung und anschließende frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ergab keine Hinweise auf bestehende Ansprüche auf Ersatz von Vertrauensschaden

nach §39 BauGB." ist für mich nicht nachvollziehbar, da ich diese Ansprüche vorsorglich anmeldete und diese hier wiederhole.

**Abwägung:**

Die Ausführungen im Kapitel 4.2 sind den einschlägigen Kommentierungen zum Baugesetzbuch entnommen. Vermutlich hätte der Einwender bei einer Umlegung auf Grundlage des BPL 708 1.Ä zwei Grundstücke zugeteilt bekommen, aber mit je < 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und einem durch den Einwender zu zahlenden Ausgleich i.H. von ca. 6.000 €. Durch die 2. Änderung erhält der Einwender vermutlich nur 1 Grundstück > 900 m<sup>2</sup> und erhält noch einen finanziellen Ausgleich von aufgerundet 800 €. Die Umlegung rechnet ohne Erschließungskosten. Die Hausanschlusskosten für Trinkwasser, Schmutzwasser und Strom und Grundstückszufahrten wären nach der rechtsverbindlichen Umlegung auf Grundlage des BPL 708 1.Ä dann aber doppelt durch den Eigentümer zu entrichten. Die gesetzliche Bodenordnung ist immer auf Wertausgleich ausgerichtet, so dass keiner benachteiligt wird. Der sogenannte Vertrauensschaden § 39 BauGB erfasst nicht die Bodenordnung, sondern hier geht es um Entschädigung von Aufwendungen zur Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten. Zu den Aufwendungen gehören bspw. Kosten für Vermessungsarbeiten, Architektenleistungen, wenn diese durch die Bebauungsplanänderung an Nutzen und Wert verlieren. Die Leistung der Entschädigung muss beantragt werden, prüffähige Unterlagen zur Prüfung des Anspruchs müssen vorliegen. Solchen Antrag hat der Einwender nicht gestellt.

**Einwendung 3:**

Die in 5. aufgeführten planungsrechtlichen Festsetzungen sind zwar nachvollziehbar, aber werden nicht kontrolliert. Bereits eine Begehung der erschlossenen und bebauten Grundstücke würde offenlegen, dass die Auslegung dieser Festsetzungen (auch die textlichen) durch einzelne recht großzügig erfolgt. Nicht nachzuvollziehen ist die Festlegung der Bepflanzung mit Bäumen, wo insbesondere zu bemängeln ist, dass auf den Baugrundstücken Bäume vorgesehen sind, welche vom wuchstechnischen Ausmaß nicht unerheblich sind und die Straßenbegleitbepflanzung dagegen sehr überschaubar bleibt, sowohl in der Auswahl der Baumarten als auch in der Wuchshöhe und -breite sowie bezüglich der Beseitigung des anfallenden Herbstlaubes. Wobei hier nur der Vollständigkeit halber auf die immer wiederkehrenden Problemdiskussionen insbesondere in der Fliederallee hingewiesen wird.

In 5.5 wird ausgeführt:

"Die Zugänglichkeit zur privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feldflur erfolgt wie bisher über die vorhandenen Wegeflurstücke 526 und 527 (Gemarkung Finow, Flur 19), die als Bestandteil der privaten Grünfläche festgesetzt werden. Für den Weg bedarf es keiner planungsrechtlichen Sicherung als Straßenverkehrsfläche." Dem Eigentümer der jeweiligen Grünlandfläche wird somit die Pflege und Instandhaltung des städteeigenem Wegegrundes aufgebürdet. "Auch können die durch das Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff Baugesetzbuch(BauGB) entstandenen gefangenen Grundstücke erschlossen werden." Welche Grundstücke betrifft es und werden sie nicht erst durch die 2. Änderung "gefangen"?



In 5.8.2 wird ausgeführt:

"Weder ist im BPL Nr. 708 1.Ä die für diese Fläche einst vorgesehene Erschließungsstraße realisiert worden, noch konnten Bauanträge in diesem Bereich auf Grund der fehlenden Erschließung gestellt werden." Die Stadt Eberswalde hat bisher weder die Straße noch die Erschließung realisiert, wieso? Warum wurden die Eigentümer nur sporadisch informiert und nicht in eine zügige Umsetzung einbezogen?

**Abwägung:**

Die Mitteilung, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen nachvollziehbar sind, wird zur Kenntnis genommen. Für die bereits bebauten Grundstücke gilt bis zum Inkrafttreten des BPL 708 2.Ä die Festsetzungen des BPL 708 1.Ä. Die Festsetzungen des BPL 708 2.Ä gelten für die Zukunft und zukünftige Vorhaben, so dass die zukünftigen Festsetzungen nicht nachträglich Bauvorschrift für bereits genehmigte und errichtete Vorhaben sein können. Für die Baugrundstücke wurde Baumpflanzungen einheimischer Arten festgesetzt, die in den Größen und Formen variieren. Diese Baumpflanzung ersetzt die im BPL 708 1.Ä vorgesehene Heckenpflanzung an der Plangebietsgrenze. Bei der Wahl der Straßenbäume wurde sich am Ligusterweg orientiert. Die dort gepflanzte Baumgröße ist hinsichtlich Verschattung und Laubanfall von den Anwohnern akzeptiert. Auch in der Vergangenheit wurde den Eigentümern der jeweiligen Grünfläche nicht die Pflege und Instandhaltung des Wegeflurstückes aufgebürdet. Daran soll sich in der Zukunft auch nichts ändern.

Zu den gefangenen Grundstücken s. Abwägung Einwendung 1

Beharrlich hat die Stadt die Erschließung im neuen Wohngebiet und unter erschwerten Rahmenbedingungen vorangetrieben. Zum einen fehlte anfangs der Flächenzugriff auf die Verkehrsflächen im Plangebiet zum anderen fehlten die notwendigen Haushaltsmittel für den Bau der Straßen. Auch der ZWA war nicht in der Lage, das Baugebiet mit Trink- und Schmutzwasserleitungen zu erschließen.

Der erste Erschließungsabschnitt konnte über eine freiwillige Umlegung realisiert werden. Mit Rechtswirksamkeit des BPL 708 1.Ä wurde das gesetzliche Umlegungsverfahren für die drei weiteren Erschließungsabschnitte im Ligusterweg durchgeführt, so dass der Flächenzugriff geregelt war. Für den Bau der Erschließung musste mit den Eigentümern Vorfinanzierungsvereinbarungen über die Kosten der leitungsgebundenen und straßenseitigen Erschließung getroffen werden. Hier bestand die Schwierigkeit, genügend Mitwirkungsbereite zu finden, auch über Tausch und Kauf/Verkauf, um eine wirtschaftlich erschließbare Abschnittsgröße zu erhalten. Bei der Suche nach einer Mindestanzahl von Mitwirkungsbereiten stand die Stadt immer wieder in Kontakt mit den Grundstückseigentümern. Dabei wurde auch im gesamten Plangebiet gesucht und angefragt.

**Einwendung 4:**

Pkt. 5.12 befasst sich mit der Abwägung öffentlicher und privater Belange. Hierbei werden die "privaten" Belange weit hinter den "öffentlichen" zurückgestellt. Eine Interessenabwägung zwischen Eigentümer und Stadt findet nicht statt.

Vor vielen Jahren (2009) hat eine Abfrage zur Tauschwilligkeit stattgefunden. Danach kam nichts mehr. Im Zuge der Vorbereitung der 2. Änderung wurden im August 2015 die Betroffenen angeschrieben und zur Stellungnahme aufgefordert. Daran anschließend erhielt ich ein Kaufangebot. Unklar dabei bleibt, warum dieses Angebot vom Preis je Quadratmeter erheblich unter dem Preis liegt, welcher unter Berücksichtigung des Wechsels von DM zu € im Jahr 2000 durch den Umlegungsausschuss für die Einwurfsfläche aufgerufen wurde. Mir sind aber Eigentümer bekannt, welche ein Grundstück haben, was nach der 2. Änderung im zu erwartendem Grünflächenbereich liegt, die ein solches Angebot nicht erhalten haben. Warum wird in der Begründung zur 2. Änderung der Eindruck vermittelt, dass alle betroffenen Eigentümer diese Offerte erhalten haben? Stellt diese Einschätzung nicht einen Widerspruch zu den angeführten fehlenden Entschädigungsansprüchen dar?

**Abwägung:**

Quadratmeterpreise in Kaufangeboten sind privatrechtlicher Natur und nicht bebauungsplan-relevant. Es ist nicht ausgeschlossen, dass einzelne Eigentümer der zukünftigen Grünfläche kein konkretes Angebot erhalten haben, wenn sie der schriftlichen Aufforderung nach Abgabe einer Stellungnahme nicht reagiert haben und ihr Bauinteresse oder Verkaufsinteresse gegenüber der Stadt ausdrücklich bekundet haben. Da der Betroffene sich bis heute nicht einmal geäußert hat, scheint er mit der Grünflächenfestsetzung einverstanden. Auch wenn kein Entschädigungsanspruch rechtlich begründet werden kann, die Begründung gibt lediglich die Rechtslage wieder, kann dennoch freiwillig, wenn Verkaufsinteresse besteht, ein privatrechtlicher Kaufvertrag mit der Stadt geschlossen werden.

**Einwendung 5:**

Im Punkt 6.2.6.2 Ausgleichsmaßnahmen zur Eingriffskompensation wird deutlich, dass die damit verbundenen Belastungen in der Hauptsache auf die Eigentümer abgeladen werden, damit die landes-, kreis-, und städteplanerischen Vorgaben erfüllt werden.

"Mit den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und die Straßenverkehrsflächen sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden, um der Vorgabe aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eberswalde zur Ortsrandgestaltung zu entsprechen. Die geänderte Ortsrandeingrünung gegenüber dem BPL Nr. 708 1Ä wurde festgesetzt, um die vorhandene weite Offenlandschaft nicht durch eine Hecke auf der Stadtgrenze zu teilen."

6.10 Kosten und Finanzierung gewinnt man den Eindruck, dass nur der Stadt Eberswalde Kosten entstehen und deren Last ist. Dass die bisherigen Umsetzungsbemühungen immer mit einer "Vorkassenleistung" an die Eigentümer herangetragen wurden und sich letztendlich fast alles in den Erschließungskosten niederschlägt, wird nicht erwähnt.

**Abwägung:**

Die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken ist rechtskonform. Die Verursacher der Eingriffe in den Boden, in Natur und Landschaft sollen auch für eine Kompensation sorgen.

Dass Eigentümer sich auch an Erschließungskosten beteiligen, ist der Stadt bewusst und basiert auf gesetzlichen Regelungen. Sie erhalten aber dafür einen adäquaten Wertzuwachs. Die Gemeinde hingegen hat die anteiligen Herstellungskosten gemäß der Erschließungsbeitragsatzung zu tragen und übernimmt die Folgekosten für den dauerhaften Erhalt der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Es geht daher hier ausdrücklich um die Kosten der öffentlichen Hand.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung angeschrieben, um sie über die öffentliche Auslegung zu informieren und um eine Stellungnahme zu bitten. Seitens der Träger ist die Planung bestätigt worden.

Zwei Anregungen aus der förmlichen Beteiligung, wurde nach Abwägung nicht Folge geleistet.

#### **Einwendung:**

Seitens der Nachbargemeinde Schorfheide wird gebeten, bei der Planung die zukünftige Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der Straße „Bei den Buchen“ zu berücksichtigen und die Baufelder entsprechend einzurücken.

Neue Straßen sind als untergeordnet zur Straße „Bei den Buchen“ anzulegen.

#### **Abwägung:**

Eine Geh- und Radwegführung südlich der Straße Bei den Buchen ist auf Grund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Entlang der alten Clara-Zetkin-Siedlung und auch im Bereich des Bebauungsplanes (Ligusterweg) sind durch die bebauten Grundstücke die Platzverhältnisse nicht gegeben. Mit der Gemeinde Schorfheide wurde eine Lösung besprochen, die vorsieht, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Ortsein- und Ortsausgangsschilder beider Gemeinden an die Gemeindegebietsgrenze zu setzen, so dass ein Geschwindigkeitsniveau von max. 50 km/h innerorts gilt und Angebotsstreifen auf der Fahrbahn zu markieren. Diese Maßnahme bedarf einer Verbreiterung der Fahrbahn um ca. 1m. Diese Fläche steht nördlich der Fahrbahn zur Verfügung und befindet sich bereits im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Bei Bedarf stehen weitere Flächen für einen gemeinsamen Geh- und Radweg im nördlichen Seitenraum zur Verfügung. Gegenwärtig liegt in der Gemeinde Schorfheide kein zuverlässiger Planungsstand (Vorplanung) für einen Geh- und Radweg vor, der die Eingriffe in die privaten Grundstücke definiert, die Netzschlüsse darlegt und der eine Berücksichtigung im Planverfahren gerechtfertigt hätte.

#### **Einwendung:**

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR bittet um Prüfung, ob in der Pflanzliste für die Hausgärten bei Birnen der Hinweis aufgenommen werden kann, dass China- und Pfitzer-Wachholder einen Pilz (Birnenrötter) übertragen. Die beiden Wachholder sollen konsequent aus dem öffentlichen Grün verbannt werden. Zusätzlich sollte die Pflaume in die Liste mit aufgenommen werden, um den Hausbesitzern eine größere (bessere) Aus-

wahl zu ermöglichen. Die Auswahl der Baumarten entlang der Straße sollte geändert werden. Auch wenn die Straße nicht sehr breit ist, sollten Bäume mit einem typischen Habitus verwendet werden, keine Miniaturbäume. Den beiden Sorbus Arten wird zugestimmt. Die Pflanzempfehlung Zierapfel wird abgelehnt (zu mickrig und viel zu klein, außerdem steril). Generell sollte von der Verwendung von Kugelhorn Abstand genommen werden. Es wurde das klare Ziel formuliert, dass die Bäume auch in die offene Landschaft wirken sollen. Diese Wirkung wird durch den Kugelhorn völlig verfehlt, da er von seiner Struktur überhaupt nicht wie ein Baum aufgebaut ist.

#### **Abwägung:**

Die angemerkte Problematik mit dem Birnengitterrost ist bekannt und seitens der Stadtverwaltung wird Wacholder bei der Anlage von öffentlichen Grünflächen seit längerem nicht mehr verwendet und sukzessive aus dem Bestand öffentlicher Grünflächen entfernt. Einfluss auf private Pflanzungen hat die Stadtverwaltung jedoch nicht, so dass in Haus- und Kleingärten sowie in Flächen der Wohnungsunternehmen weiterhin oft Wacholderpflanzungen im Stadtgebiet zu finden sind. Dies trifft auch für die Clara-Zetkin-Siedlung zu, wo Wacholder oft in den privaten Hausgärten anzutreffen sind. Einflussmöglichkeiten seitens der Verwaltung, diesen Sachverhalt zu ändern, werden jedoch nicht gesehen. Um den privaten Bauherren innerhalb des Plangebietes eine möglichst große Auswahl hinsichtlich der Begrünung ihrer privaten Grundstücke zu ermöglichen, soll die Anregung der Stellungnahme aufgegriffen und die Pflanzliste für die Bäume auf den Privatgrundstücken um die Pflaume ergänzt werden. Die Birne als Obstgehölz bleibt Bestandteil der Pflanzliste, da auf den privaten Grundstücken innerhalb dieses Siedlungsgebietes auch Standorte von Birnen bekannt und vorhanden sind. Ein Hinweis auf den Birnengitterrost soll auf der Planzeichnung und in der Begründung vermerkt werden.

Die Anregung zur Änderung der Pflanzliste für die Straßenbaumpflanzung wird nicht gefolgt. Der Zierapfel ist eine sehr gute Bienenweide, es ist ein Baum mit der Wuchshöhe von bis zu 8 m. Wobei er verschiedenste Wuchsformen haben kann. Er hat ein tolerantes Wurzelsystem – das heißt, man kann ihn gut unterpflanzen. Zur Minimierung der Erschließungsanlagen und Kostenreduktion wurde für die noch zu errichtende Planstraße ein Straßenquerschnitt gewählt, der nur die Integration kleinkroniger Bäume zulässt. Bei der Baumartenwahl erfolgte eine Orientierung an den bereits gepflanzten Straßenbäumen entlang des Ligusterweges. Der Kugelhorn findet bereits Verwendung im Ligusterweg. Der Kugelhorn ist von den Anwohnern akzeptiert. Deshalb wird an der festgesetzten Pflanzliste für die öffentlichen Straßen- bäume weiterhin festgehalten.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB war es lediglich erforderlich, die Pflanzliste (TF 8) zu erweitern und den Hinweis 7 ohne Normcharakter redaktionell zu ergänzen. Hinweis Nr. 10 weist auf die Möglichkeit hin, dass Birnbäume von Birnengitterrost

befallen werden können. Weitergehende Änderungen an der Begründung oder Planurkunde oder den textlichen Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Nach der förmlichen Beteiligung bestand kein Anlass, den Entwurf des Bebauungsplans materiell zu ändern. Die Interessen der Eigentümer, die privaten Belange, wurden im Verfahren ermittelt, bewertet und gewichtet und mit den öffentlichen Belangen abgewogen. Seitens der Stadt Eberswalde wurde ein Interessenausgleich angestrebt. Im Ergebnis ist das Verhältnis von öffentlichen und privaten Belangen ausgeglichen, die Planung ist umsetzbar. Damit konnte die Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorbereitet werden. Der Satzungsbeschluss bestätigt die Abwägung.

## 9 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14].
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- **Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr.28])
- **Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 15]) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 4. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr.27]).
- **Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV)** in der Fassung vom 12. Februar 2014.

## 10 ANHANG

### 10.1 Abkürzungsverzeichnis

B 109	Bundesstraße 109
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchG	Brandenburgisches Naturschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MLUV	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
MUGV	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
NHN	Normalhöhennull
WBV	Wasser- und Bodenverband

## 10.2 Textliche Festsetzungen

Stand: 10. August 2017

### Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet  
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO)

2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen Garagen, Carports und Stellplätze nur bis zu einem Abstand von 25 m bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

#### Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

#### Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

4. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ ist eine gärtnerische Nutzung sowie Kleintierhaltung jeweils zur Selbstversorgung zulässig. Die Errichtung von kleinteiligen baulichen Anlagen wie Geräteschuppen, Gewächshäuser, Kleintierställe etc. ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck der privaten Grünfläche dienen, eine Grundfläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> pro Grundstück nicht überschreiten und den Charakter des Übergangsbereiches in die offene Landschaft nicht beeinträchtigen. Die Errichtung von Gartenlauben ist nicht zulässig.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB, § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Befestigungen von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mindestens zu 50 % in einem versickerungsfähigen Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.) herzustellen.
6. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind einheimische, standortgerechte Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).
7. Auf den Baugrundstücken entlang der neu zu errichtenden Straße ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, Ballenware 3 x v. oder 2 Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Nach Barnimer Baumschutzverordnung geschützte Bestandsbäume sind bei Erhalt auf das Pflanzgebot anzurechnen. Das trifft auch für erforderliche Ersatzpflanzungen auf den Baugrundstücken zu.  
Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu verwenden.
8. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:  
Laubbaum



Spitzahorn (Acer platanoides)  
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)  
Traubeneiche (Quercus petraea)  
Winterlinde (Tilia cordata)  
oder  
Obstbäume  
Pflaume, Apfel, Kirsche, Birne, Walnuss

9. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ sind bei einer Straßenbreite über 10 m Alleebäume zu pflanzen. Auf einer Straßenlänge von 15 m sind in diesen Bereichen mindestens zwei Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Straßeneinmündungsbereiche.  
Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.
10. Innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche der Planstraße sind mindestens 12 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, anzupflanzen und zu unterhalten.  
Es sind Baumarten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 11 zu verwenden.
11. Für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 und 10 anzupflanzenden Bäume sind folgende Arten zu verwenden:
- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Kugelhorn                  | (Acer platanoides Globosum) |
| Roter Zierapfel Stenström  | (Malus Stenström)           |
| Eberesche Dodong           | (Sorbus Dodong)             |
| Nordische Silber-Mehlbeere | (Sorbus incana)             |

An Pflanzqualitäten sind zu berücksichtigen: Ballenware, 3 x v.

## **Teil B: Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen**

### Widmung der Straßenverkehrsflächen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG, § 89 (1) BbgBO)

12. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.
13. Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften eines öffentlichen Weges. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

### Versickerung von Regenwasser ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

14. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme über eine belebte Bodenschicht auf dem Baugrundstück selbst zu versickern, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen oder Verunreinigungen des Bodens zu besorgen sind.
15. Auf den Straßenverkehrsflächen ist das Niederschlagswasser über Mulden vor Ort zu versickern.

### 10.3 Hinweise

1. Innerhalb des Plangebietes sind Gehölze vorhanden, die entsprechend der Verordnung des Landkreises zum Schutz von Bäumen (Barnimer Baumschutzverordnung – BarBauSchV) geschützt sind. Ausnahmen von den Verboten des § 4 Abs. 2 und 3 bedürfen der Zulassung durch die untere Naturschutzbehörde und sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen.
2. Bei Anwendung der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste empfohlen (siehe Begründung Kapitel 9.5)
3. Zur Beachtung der Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes gemäß BNatSchG ist in der Vegetationsperiode vor dem Straßenbau ein Artenschutzkonzept zur Erfassung und zum Schutz von Amphibien, Reptilien und Brutvögeln zu erstellen. Das Konzept kann Auswirkungen auf die Baugrundstücke haben, die zu beachten sind.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bzw. –funde möglich. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Wünsdorfer Platz 4-5, 15806 Zossen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Am Markt 1 anzuzeigen. Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen u. ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs.1 und 2 BbgDSchG).
5. Alle nach Abschluss des Vorhabens im Umfeld abgelagerten und aus der Baumaßnahme stammenden Baurestmassen sind gemäß §§ 6 und 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einer Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Verantwortlich dafür ist der Bauausführende oder der Bauherr. Während der Bauphase sind die Abfälle entsprechend ihrer Beschaffenheit (§§ 27 und 42 Kreislaufwirtschaft- Abfallgesetz sowie der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise) getrennt zu halten und in die dafür zugelassenen Verwertungs- oder Beseitigungsanlagen von zugelassenen Beförderern zu entsorgen.
6. Sollten sich im Verlauf der Bautätigkeit umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UR/UAWR zu informieren (§ 31 Abs. 4 BbgAbfG).
7. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche bedürfen bauliche Anlagen an Gewässern gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 87 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante landeinwärts der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde. Sämtliche Maßnahmen in diesem 5m – Bereich dürfen eine Unterhaltung des Gewässers weder wesentlich erschweren noch unmöglich machen (§ 41 WHG).
8. Sollten bei Bauarbeiten technische Entwässerungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.
9. Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen sind §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes zu beachten.
10. Bei Pflanzungen von Birnenbäumen gemäß der Pflanzliste (textliche Festsetzung Nr. 8) besteht die Gefahr, dass diese von Birnengitterrost befallen werden können.

## 10.4 Nachrichtliche Übernahmen

### Wasserschutzgebiet

Ein Teil des Plangebiets (WA 2C) liegt in der Trinkwasserschutzzone III/A des Wasserwerkes Finow.

### Gewässer II. Ordnung

Die im Plangebiet vorhandenen Gräben sind Gewässer II. Ordnung.

## 10.5 Pflanzenliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 bis 11 sind folgende Arten und Pflanzqualitäten zu verwenden:

### Straßenbäume:

Hochstamm, 3 x v., StU 16 – 18

Kugelhorn (Acer platanoides Globosum), Roter Zierapfel Stenström (Malus Stenström), Eberesche Dodong (Sorbus Dodong), Nordische Silber-Mehlbeere (Sorbus incana)

### Bäume auf Privatgrundstücken:

Hochstamm, Stammbusch oder Heister, 2-3 x v., StU 14 – 16

1 Laubbaum

Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Traubeneiche (Quercus petraea), Winterlinde (Tilia cordata)

oder

2 Obstbäume: Pflaume, Apfel, Kirsche, Birne\*, Walnuss (Juglans regia)

\*

Bei Pflanzungen von Birnbäumen gemäß der Pflanzliste besteht die Gefahr, dass diese von Birnengitterrost befallen werden können.

### Sträucher

Bei der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird empfohlen einheimische, standortgerechte Sträucher aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

Kornelkirsche (Cornus mas)

Felsenbirne (Amelanchia spec.)

Weißdorn (Crataegus spec.)

Berberitze, ungefüllte Sorten (Berberis spec.)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Haselnuss (Corylus avellana)

Sanddorn (Hippophae rhamnoides)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Schneeball (Viburnum opulus bzw. Viburnum lantana)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Blasenstrauch (Columnea arborescens)

Erbsenstrauch (Caragana arborescens)

Aronia (Aronia melanocarpa)

Besenginster (Cytisus scoparius)

Pfeifenstrauch, ungefüllte Sorten (Philadelphus coronaries)

Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)

Goldregen (Laburnum anagyroides)

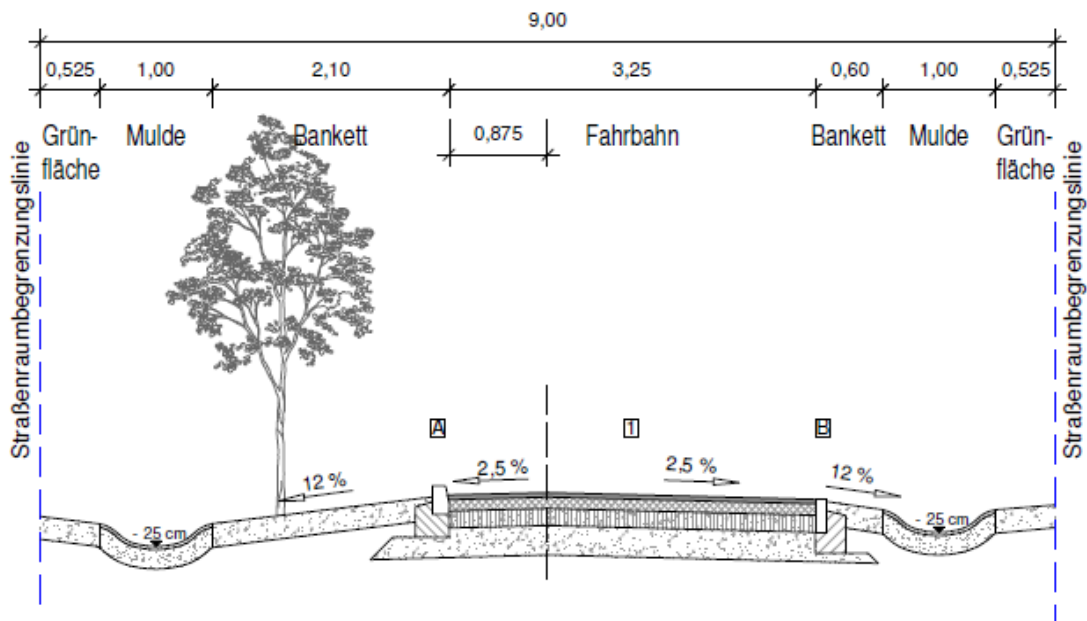
Schmetterlingsstrauch (Buddleja davidii)

Weigelie (*Weigelia florida*)  
 Goldregen (*Laburnum anagyroides*)  
 Deutzie, ungefüllte Sorten (*Deutzia scabra*)

## 10.6 Straßenplanung

Im Folgenden wird die Vorplanung (Stand: Oktober 2016) des Ingenieurbüros ASPHALTA (Ingenieurgesellschaft für Verkehrsbau mbH, Zweigniederlassung Eberswalde, Eisenbahnstraße 102, 16225 Eberswalde) der Planstraße dargestellt.

### Regelquerschnitt 1 (Maßstab 1:50 / Stand: 06.10.2016)



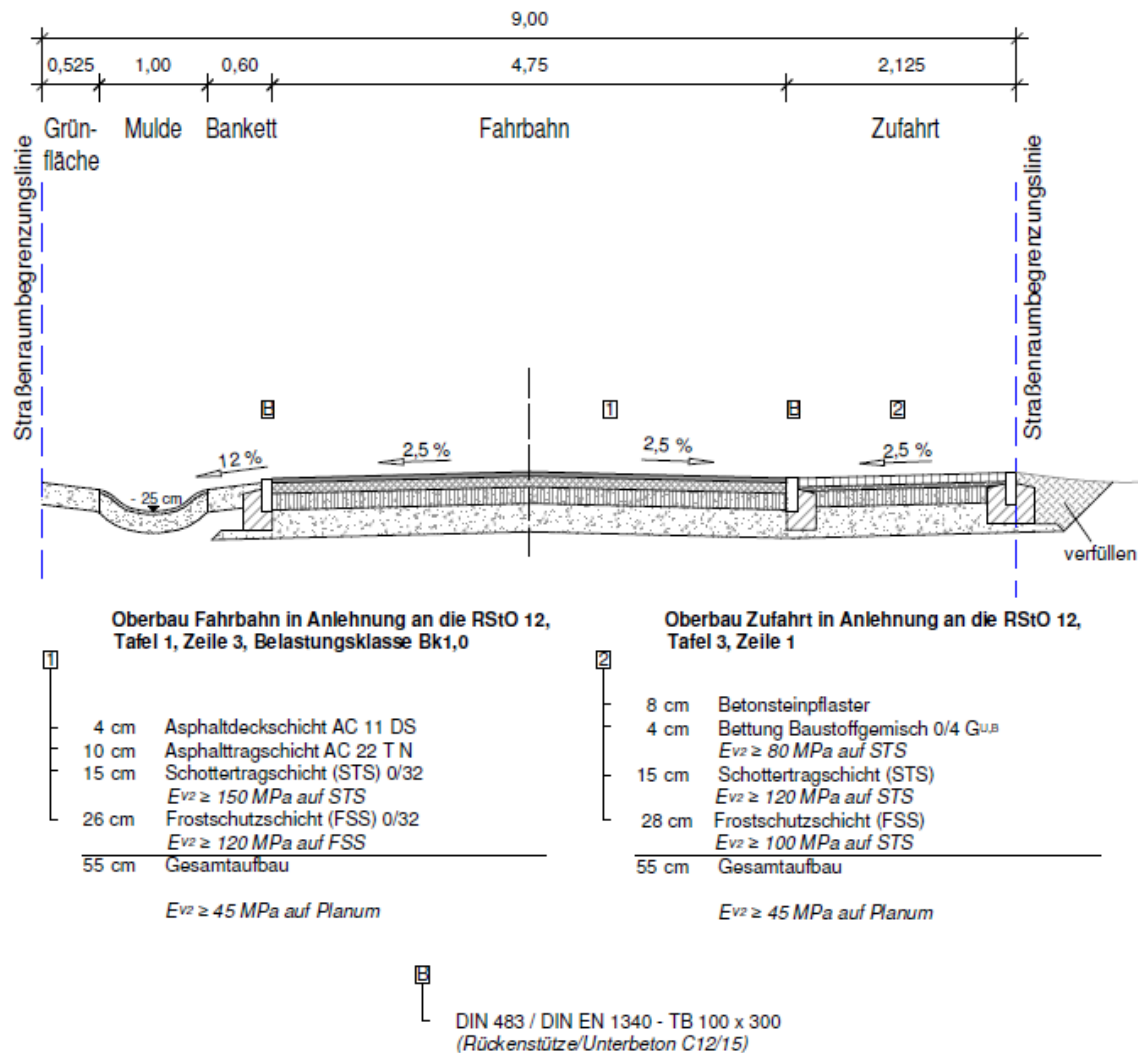
**Oberbau Fahrbahn in Anlehnung an die RStO 12, Tafel 1, Zeile 3, Belastungsklasse Bk1,0**

4 cm	Asphaltdeckschicht AC 11 DS
10 cm	Asphalttragschicht AC 22 T N
15 cm	Schottertragschicht (STS) 0/32 $E_{v2} \geq 150 \text{ MPa auf STS}$
26 cm	Frostschutzschicht (FSS) 0/32 $E_{v2} \geq 120 \text{ MPa auf FSS}$
55 cm	Gesamtaufbau

$E_{v2} \geq 45 \text{ MPa auf Planum}$

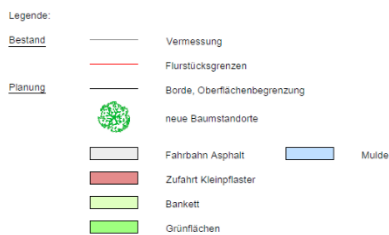
A	DIN 483 / DIN EN 1340 - HB 150 x 250, lückig (Rückenstütze/Unterbeton C12/15)	B	DIN 483 / DIN EN 1340 - TB 100 x 300 (Rückenstütze/Unterbeton C12/15)
---	--	---	--

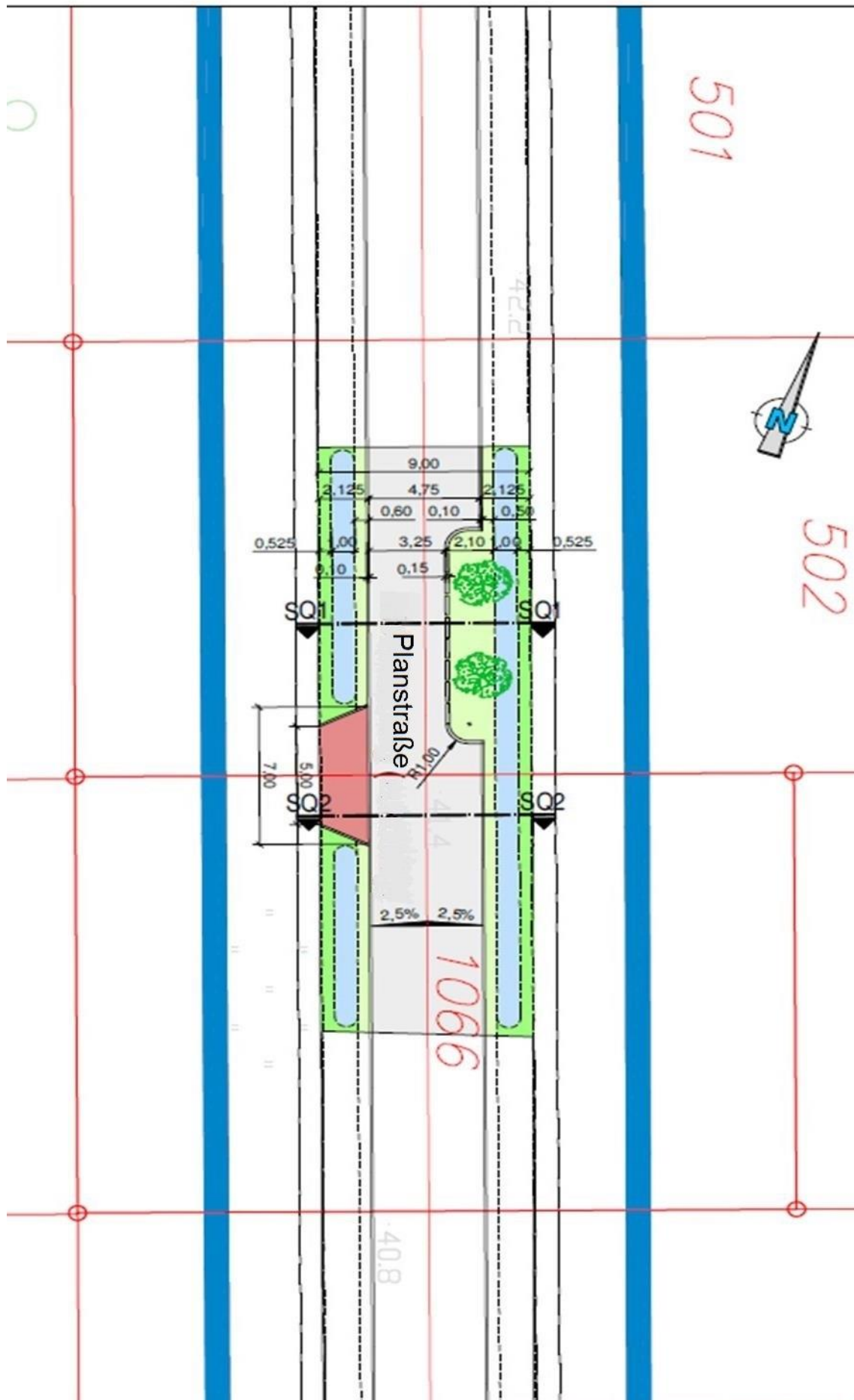
### Regelquerschnitt 2 (Maßstab 1:50 / Stand: 06.10.2016)



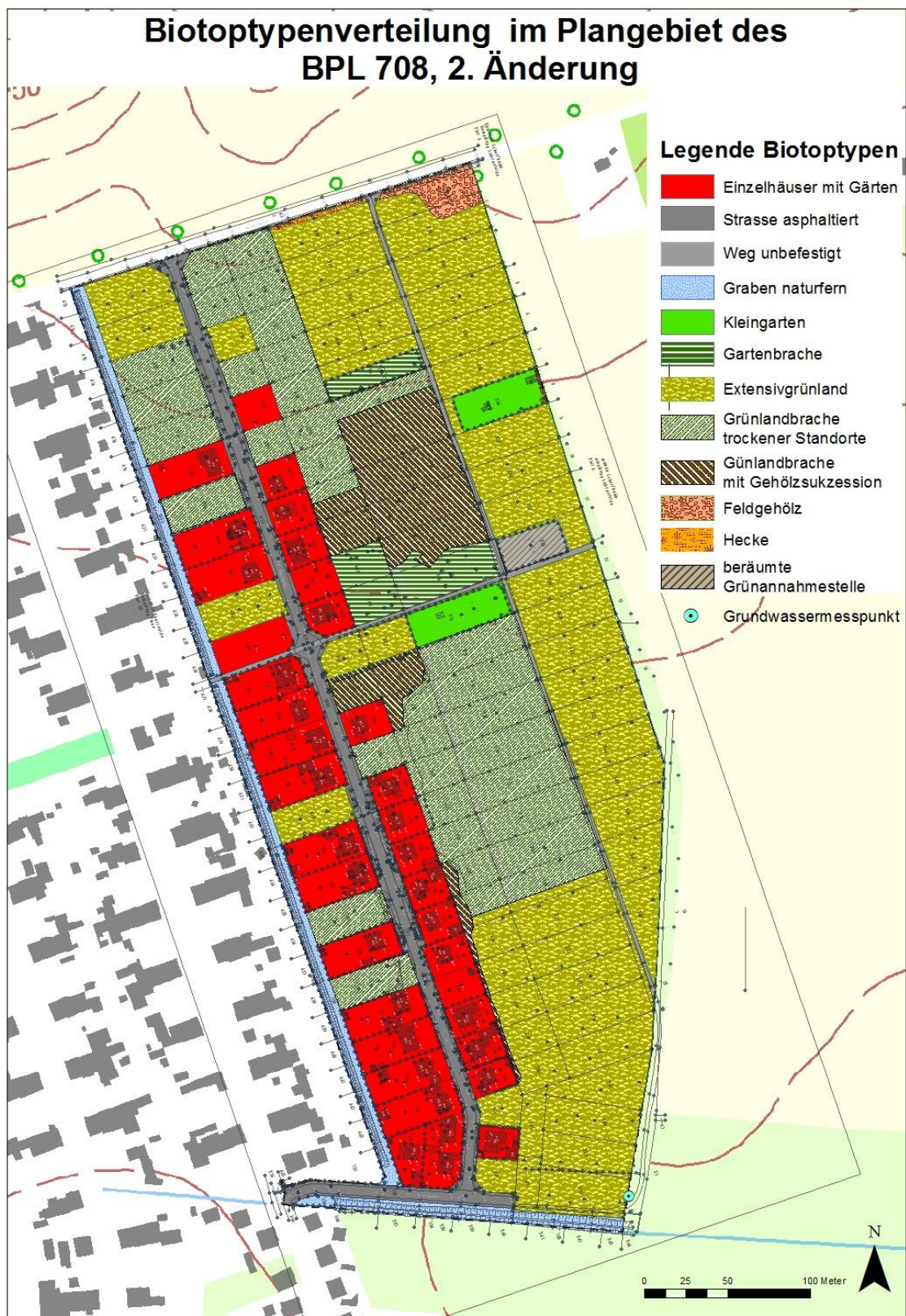
### Lageplanausschnitt (Maßstab 1:250 / Stand: 05.10.2016)

Um ein für die Versickerung notwendiges zusammenhängendes Muldensystem zu schaffen, werden die Bäume in Baumscheiben in den Fahrstreifen hineingezogen vorgesehen und im Wechsel mit den Grundstückszufahrten geplant. Die Baumscheiben sind mit Hochborden ein zu fassen und auf Lücke zu setzen. Diese Anlage dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Bevorzugt sind Doppelzufahrten zu den Grundstücken zu errichten. Die Lage der Grundstückszufahrten ist mit dem Tiefbauamt abzustimmen (vgl. Hinweis Nr.8).

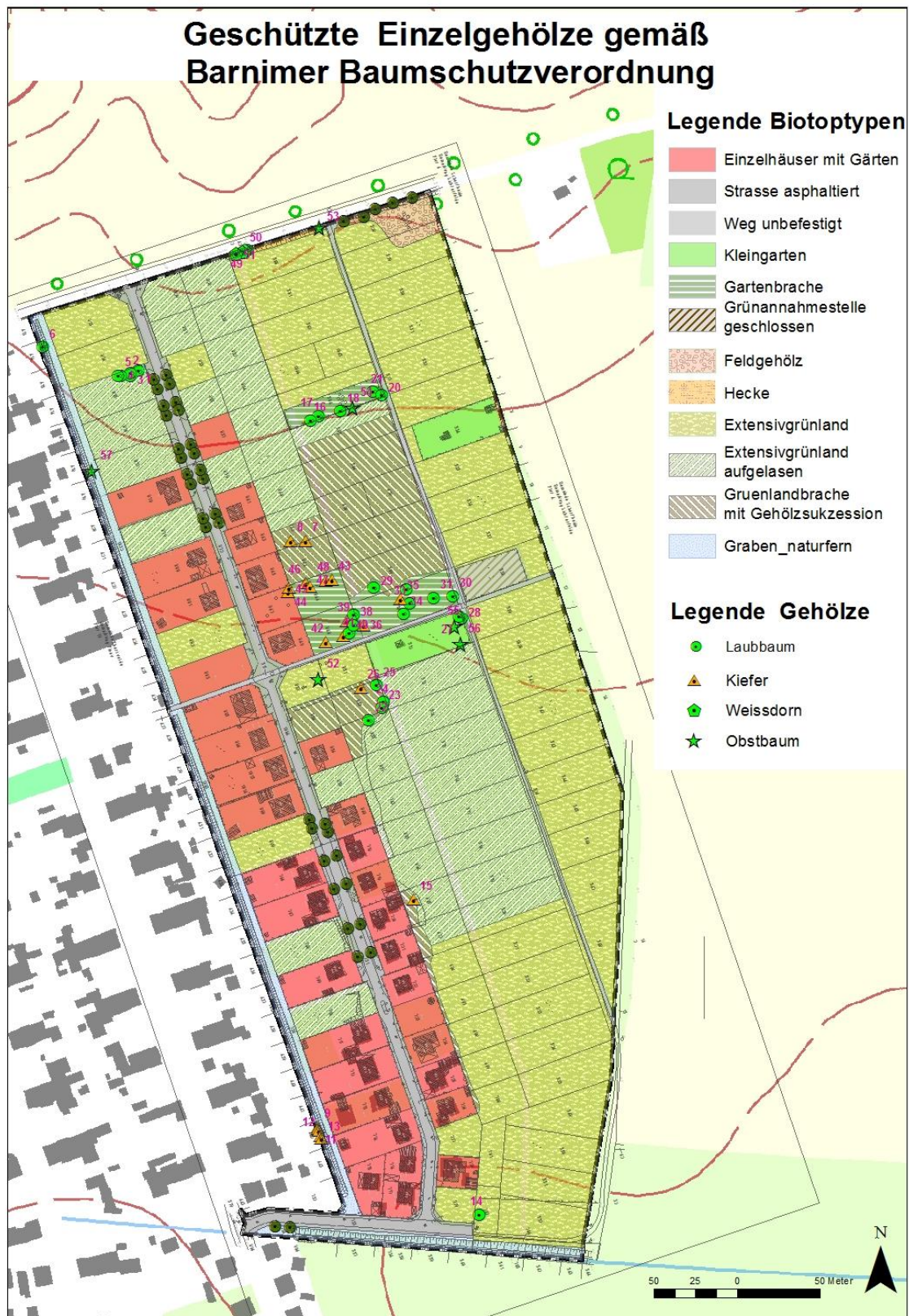




## 10.7 Biotypenverteilung im Plangebiet des BPL 708, 2. Änderung



### 10.8 Geschützte Einzelgehölze gemäß Barnimer Baumschutzverordnung





<b>Geschützte Einzelgehölze gemäß Barnimer Baumschutzverordnung</b>				
<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammumfang</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Kategorie</b>
1	Hänge-Birke	69		Laubbaum
2	Hänge-Birke	92		Laubbaum
3	Hänge-Birke	71, 71	71	Laubbaum
4	Hänge-Birke	71		Laubbaum
5	Hänge-Birke	85		Laubbaum
6	Spitz-Ahorn	65, 50, 50, 55	4-stämmig	Laubbaum
7	Gemeine Kiefer	76		Kiefer
8	Gemeine Kiefer	48, 50, 60,	3-stämmig	Kiefer
9	Gemeine Kiefer	85		Kiefer
10	Gemeine Kiefer	85		Kiefer
11	Gemeine Kiefer	105		Kiefer
12	Gemeine Kiefer	132		Kiefer
13	Gemeine Kiefer	92		Kiefer
14	Hänge-Birke	62		Laubbaum
15	Gemeine Kiefer	75		Kiefer
16	Espe	80		Laubbaum
17	Espe	80		Laubbaum
18	Espe	81		Laubbaum
19	Spitz-Ahorn	101		Laubbaum
20	Gemeine Rosskastanie	72, 76, 82	3-stämmig	Laubbaum
21	Weide	70, 70	2-stämmig	Laubbaum
22	Stiel-Eiche	85		Laubbaum
23	Trauben-Eiche	71		Laubbaum
24	Stiel-Eiche	64		Laubbaum
25	Stiel-Eiche	92		Laubbaum
26	Gemeine Kiefer	118		Kiefer
27	Eberesche	60		Laubbaum
28	Stiel-Eiche	67		Laubbaum
29	Trauben-Eiche	60		Laubbaum
30	Trauben-Eiche	66		Laubbaum
31	Stiel-Eiche	64		Laubbaum
32	Stiel-Eiche	65, 70	2-stämmig	Laubbaum
33	Trauben-Eiche	60		Laubbaum
34	Trauben-Eiche	72		Laubbaum
35	Gemeine Kiefer	64		Kiefer
36	Gemeine Kiefer	90		Kiefer
37	Hänge-Birke	83		Laubbaum
38	Hänge-Birke	64		Laubbaum
39	Gemeine Kiefer	75		Kiefer
40	Spitz-Ahorn	56,70	2-stämmig	Laubbaum
41	Gemeine Kiefer	67, 87	2-stämmig	Kiefer
42	Gemeine Kiefer	72		Kiefer
43	Gemeine Kiefer	65		Kiefer
44	Gemeine Kiefer	78		Kiefer
45	Gemeine Kiefer	65		Kiefer

<b>lfd. Nr.</b>	<b>Baumart</b>	<b>Stammumfang</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Kategorie</b>
46	Gemeine Kiefer	78		Kiefer
47	Gemeine Kiefer	50, 45, 50, 60, 65	5-stämmig	Kiefer
48	Gemeine Kiefer	78		Kiefer
49	Weißdorn	52, 52, 52	3-stämmig	Weißdorn
50	Weißdorn	78		Weißdorn
51	Weißdorn	48		Weißdorn
52	Walnuss	70		Obstbaum
53	Birne	70, 76, 81, 91, 100	5-stämmig	Obstbaum
54	Kirsche	68		Obstbaum
55	Walnuss	70		Obstbaum
56	Walnuss	70		Obstbaum
57	Kirsche	72, 100	2-stämmig	Obstbaum

## 10.9 Faunistische Potentialanalyse für das Plangebiet

### Faunistische Potentialanalyse für den Umweltbericht zum BPL Nr. 708 2. Änderung



Blick vom nordwestlichen Rand der Untersuchungsfläche in das Plangebiet, 14.02.17

Foto: S. Müller

#### **Auftraggeber:**

**Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41 - 44  
16225 Eberswalde**

#### **Auftragnehmer:**

**Dipl.-Biol. Simone Müller  
Seestraße 5  
16230 Chorin, OT Sandkrug**

**März 2017**

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Aufgabenstellung und Untersuchungsraum	3
2. Methodik	3
3. Dokumentation der Geländebegehung	4
4. Prognostiziertes Arteninventar 11	21
4.1. Brutvögel	21
4.2. Amphibien	28
4.3. Reptilien	29
4.4. Andere Arten	30
5. Zusammenfassung	31
6. Literatur	32

## 1. Aufgabenstellung und Untersuchungsraum

Beauftragt wurde eine faunistische Potentialanalyse für die Erstellung eines Umweltberichtes. Das Untersuchungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Clara-Zetkin-Siedlung im Ortsteil Finow der Kreisstadt Eberswalde. Der Bereich des Untersuchungsgebietes ist in Abb. 1 dargestellt.

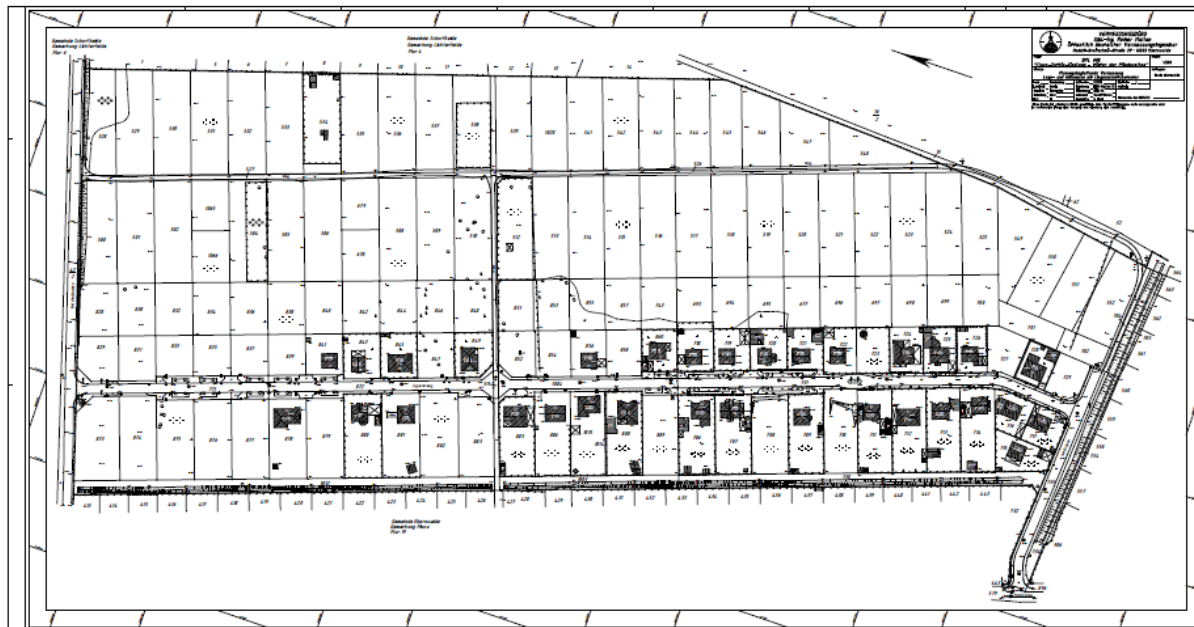


Abb. 1: Untersuchungsgebiet „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“

## 2. Methodik

Jahreszeitlich bedingt war keine Erfassung des Arteninventars möglich. Um das Potential des Untersuchungsgebietes abschätzen zu können, erfolgte am 14.02.17 eine Kartierung der Geländestrukturen, so dass Rückschlüsse auf das zu erwartende Arteninventar möglich wurden.

Tab. 1: Beobachtungszeit

12 Da- tum	Beobachtungszeit	Witterung/Beobachtungsbedingungen
17.02.17	12:30 – 16:30	Sonnig, im Verlauf Aufzug von leichtem Dunst, Wind sehr schwach aus SO-O, 2°C

### 3. Dokumentation der Geländebegehung

Das Untersuchungsgebiet wurde in Teilbereiche untergliedert, die jeweils ähnliche Strukturen aufwiesen. Die Untergliederung ist in der Abbildung 2 dargestellt. Das Luftbild spiegelt jedoch nicht den aktuellen Stand der Bebauung wieder. Diese ist im Nordteil des Ligusterweges deutlich vorangeschritten.



Abb. 2: Begrenzungen der begutachteten Flächen

### Fläche 1

Beide Seiten des Ligusterweges sind zum großen Teil mit Einfamilienhäusern bebaut (Abb. 3). Größere Gehölze fehlen fast völlig, ebenso wie naturnahe Gartenbereiche, die Lebensmöglichkeiten für Kleintiere bieten würden. Die westliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird von einem nicht wasserführenden Graben gebildet (Abb. 4).



Abb. 3: Fläche 1: Bebauung beiderseits des Ligusterweges (Blick nach Norden)



Abb. 4: Ein trockener Graben begrenzt das Untersuchungsgebiet im Westen

Flächen 2, 3, 4, 5, 6

Nur noch wenige Grundstücke längs des Ligusterweges präsentierten sich unbebaut. Auf einigen Grundstücken wuchs eine höhere Vegetation, die Versteckmöglichkeiten für Kleintiere bot (Abb. 5), auf anderen Grundstücken war die Vegetation gemäht (Abb. 6).



Abb. 5: Fläche 2, unbebautes Grundstück



Abb. 6: Fläche 4, unbebautes Grundstück



Flächen 7 und 8

Die nördlichsten Grundstücke im Ligusterweg sind frei von Bebauung. Die Höhe der Vegetation und die Zusammensetzung der Pflanzenarten spricht dafür, dass Fläche 7 über längere Zeit ungemäht blieb (Abb. 7), während Fläche 8 eine kürzere Vegetation aufwies und somit 2016 mindestens 1x gemäht worden sein muss (Abb. 8).



Abb. 7: Fläche 7



Abb. 8: Fläche 8

Fläche 9:

Diese Fläche liegt am Nordrand des Untersuchungsgebietes. Bereiche mit höherer Vegetation, Bäume und Sträucher, sowie Strukturen wie ein Sandhügel (Abb. 9) bieten verschiedenen Tiergruppen Lebensmöglichkeiten. Einige der auf dem Grundstück wachsenden Eichen wurden bereits gefällt (Abb. 10).



Abb. 9: Fläche 9, Sandhügel



Abb. 10: Fläche 9, gefällte Eichen

Fläche 10:

Die Fläche 10 umfasst eine unbebaute Parzelle, die offensichtlich regelmäßig gemäht wird (Abb. 11).



Abb. 11: Fläche 10

Fläche 11:

Der Bereich der Fläche 11 weist eine höhere Vegetation auf. Die aufgelassene Grasflur ist mit einzelnen Gehölzen durchsetzt (Abb. 12) und dürfte verschiedenen Tierarten geeignete Lebensbedingungen bieten.



Abb. 12: Fläche 11

Fläche 12:

Bei dieser Fläche handelt es sich um gemähtes Grünland mit relativ kurzrasiger Vegetation (Abb. 13). Kleinflächig finden sich Calamagrostis-Inseln.



Abb. 13: Fläche 12

Fläche 13

Der ungenutzte und mit Gehölzen bestandene Kleingarten bietet vor allem Gebüsch brütenden Vögeln einen geeigneten Lebensraum (Abb. 14).



Abb. 14: Fläche 13

Fläche 14

Östlich der Bebauung am Ligusterweg erstreckt sich die Fläche 14. Kennzeichnend für den Bereich ist aufkommende Gehölzsukzession. Verschiedene heimische Gehölze (vor allem Eichen, Kiefern, Birken und Ginster) wachsen in unterschiedlicher Deckung (Abb. 15 u. 16). Damit sind sowohl verschiedene Vogelarten, als auch Zauneidechsen im Gebiet zu erwarten.



Abb. 15: Fläche 14



Abb. 16: Fläche 14

Fläche 15

Dieser Kleingarten befindet sich in Nutzung (Abb. 17). Am Rand wachsen Gehölze, die für gebüschbrütende Vögel von Bedeutung sein dürften.



Abb. 17: Fläche 15

Fläche 16

Die Fläche 16 umfasst einen mit Gehölzen bestandenen Bereich zwischen dem Kleingarten (Fläche 15) und der Bebauung am Ligusterweg (Abb. 18).



Abb. 18: Fläche 16

Fläche 17

Bewegt man sich östlich der Bebauung am Ligusterweg nach Süden, gelangt man auf die Fläche 17 (Abb. 19). Im aufgelassenen Grasland finden sich verbreitet verschiedene krautige Pflanzen, so dass sich zumindest stellenweise ein für Insekten interessanter Blühaspekt ergeben dürfte (Abb. 20).



Abb. 19: Fläche 17



Abb. 20: Fläche 17

### Fläche 18

Weiter südlich schließt ein Bereich an, der ähnliche Vegetationsstrukturen, wie Fläche 17 aufweist, aber frei von überständiger Vegetation ist, was auf eine Nutzung im vergangenen Jahr hindeutet.



Abb. 21: Fläche 18

### Fläche 19

Auch die ganz im Süden gelegene Fläche 19 wird von Gräsern dominiert (Abb. 23). Koppelpfähle deuten auf eine ehemalige Nutzung als Viehweide hin (Abb. 22).



Abb. 22: Fläche 19





Abb. 23: Fläche 19

#### Fläche 20

Am südöstlichen Rand der Untersuchungsfläche liegt die Fläche 20. Es handelt sich um kurzrasiges Grünland, in dem von Schwingel dominierte Bereiche eine Entwicklung Richtung Sandtrockenrasen dokumentieren (Abb. 24 u. 25).



Abb. 24: Fläche 20



Abb. 25: Fläche 20

### Fläche 21

In dem eingezäunten Bereich werden Gartenabfälle gelagert. Ein Schild weist den Bereich als Grünannahmestelle aus.



Abb. 26: Fläche 21

Fläche 22

Der Charakter der Fläche entspricht weitestgehend der Fläche 20. Auch hier handelt es sich um kurz-rasiges Grünland, das sich partiell Richtung Sandtrockenrasen entwickelt (Abb. 27 u. 28).



Abb. 27: Fläche 22



Abb. 28: Fläche 22

### Fläche 23

Die Fläche 23 umfasst einen genutzten Kleingarten mit einigen Gehölzen.



Abb. 29: Fläche 23

### Fläche 24

Im Nordosten des Untersuchungsgebietes liegt die Fläche 24 (Abb. 30). Das Grünland wurde offensichtlich einmal angesät, denn noch immer lassen sich Saatreihen erkennen (Abb. 31). Koppelpfähle belegen eine Nutzung als Viehweide (Abb. 32).



Abb. 30: Fläche 24



Abb. 31: Fläche 24



Abb. 32: Fläche 24

Fläche 25

In der nordöstlichsten Spitze des Untersuchungsgebietes befindet sich eine kleine Gehölzinsel aus heimischen Baumarten, die vor allem für Brutvögel von Interesse sein dürfte.



Abb. 33: Fläche 25

#### 4. Prognostiziertes Arteninventar

##### 4.1. Brutvögel

Im Folgenden wird auf der Grundlage der vorgefundenen Lebensraumstrukturen eine Prognose abgegeben, welche Vogelarten im Untersuchungsgebiet siedeln könnten. Dabei wurden Erfahrungen mit ähnlich ausgestatteten Flächen im Nordosten Brandenburgs herangezogen. Die Prognose kann jedoch keine Brutvogelkartierung ersetzen.

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumsprüche	Potentielles Vorkommen
<b>Galliformes - Hühnervögel</b>			
Jagdfasan <i>Phasianus colchicus</i>		Siedelt bevorzugt im Offenland, in dem ausreichend Deckung durch Gehölzstrukturen vorhanden ist.	<b>Brutvogel</b> Bei der Begehung am 14.02.17 wurde bereits ein Fasan nachgewiesen. Bruten im Ostteil des Untersuchungsgebietes sind wahrscheinlich.
Rebhuhn <i>Perdix perdix</i>	RL (D) 2 RL (BB)2	Rebhühner sind in der Offenlandschaft anzutreffen und bevorzugen dort Brachen, Trockenrasen und Feldgehölze sowie Ruderalfluren.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Gebiet sind auf Grund der lückigen Verbreitung wenig wahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.
<b>Ardeiformes - Reiher</b>			
Graureiher <i>Ardea cinerea</i>			<b>Nahrungsgast</b>
<b>Accipitriformes - Greifvögel</b>			
Rohrweihe <i>Circus aeruginosus</i>	RL (BB) 3 BArtSchV§§		<b>Nahrungsgast</b> Die Grünlandflächen des Untersuchungsgebietes stellen für Greifvögel geeignete Nahrungsbiotope dar. Sofern im Umfeld Bruten stattfinden, ist mit der Nutzung des Offenlandes zu rechnen, da Greifvögeln die Nahrungssuche in der intensiv genutzten Agrarlandschaft mit großen, homogenen und dichtwüchsigen Kulturen zunehmend erschwert wird.
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	RL (D) V RL (BB) 3 EU-VRL(A1) BArtSchV§§		
Schwarzmilan <i>Milvus migrans</i>	EU-VRL(A1) BArtSchV§§		
Mäusebussard <i>Buteo buteo</i>	BArtSchV§§		
Sperber <i>Accipiter nisus</i>	RL (BB) V BArtSchV§§		<b>Nahrungsgast</b>
Habicht <i>Accipiter gentilis</i>	RL (BB) V BArtSchV§§		<b>Nahrungsgast</b>
<b>Columbiformes - Taubenvögel</b>			
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>		Ringeltauben leben in vielen verschiedenen Bereichen, sofern ein mittelalter bis alter Baumbestand vorhanden ist.	<b>Brutvogel</b> Da bereits im Rahmen der Begehung am 14.02.17 Ringeltauben nachgewiesen werden konnten, ist mit Bruten im Gebiet zu rechnen.
<b>Cuculiformes - Kuckucke</b>			
Kuckuck <i>Cuculus canorus</i>	RL (D) V	Der Kuckuck besiedelt abwechslungsreiche, halboffene Landschaften, in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte der Wirtsvogelarten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Gebiet sind möglich.

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumansprüche	Potentielles Vorkommen
<b>Piciformes - Spechtvögel</b>			
Wendehals <i>Jynx torquilla</i>	RL (D) 2 RL (BB) 2 BArtSchV§§	Der Wendehals besiedelt locker mit Bäumen bestandene Biotope, die freie Flächen zur Nahrungssuche sowie alte Bäume mit Bruthöhlen aufweisen sollten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Gebiet sind möglich, zumal auch Nistkästen genutzt werden.
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	BArtSchV§§	Grünspechte besiedeln vor allem Waldstrukturen, die an Grünlandflächen angrenzen.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Gebiet sind möglich. Die Anlage einer Bruthöhle ist jedoch nur in einem ausreichend dimensionierten Baumstamm möglich, so dass diese eher am Rand des Untersuchungsgebietes zu erwarten wäre.
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>		Buntspechte besiedeln die unterschiedlichsten Gehölzstrukturen, sofern die Bäume das Stangenholzalter überschritten haben.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten möglich.
<b>Passeriformes - Sperlingsvögel</b>			
Neuntöter <i>Lanius collurio</i>	RL (BB) V EU-VRL(A1)	Neuntöter bevorzugen reich strukturierte, offene bis halboffene Landschaften mit Hecken, Waldrändern und Saumstrukturen.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten in Gebüsch im Ostteil der Fläche möglich.
Elster <i>Pica pica</i>		Elstern besiedeln die halboffene Kulturlandschaft und Ortschaften, sofern ausreichend Deckung durch Büsche und Bäume in Kombination mit niedrig bewachsenen oder vegetationsfreien Flächen zur Nahrungssuche vorhanden sind.	<b>Brutvogel</b> Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich.
Nebelkrähe <i>Corvus corone</i>		Nebelkrähen bewohnen offene und halboffene Landschaften aller Art und sind auch in Siedlungsgebieten flächendeckend vertreten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich.
Kolkrabe <i>Corvus corax</i>			<b>Nahrungsgast</b>
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>		Sind geeignete Höhlen zum Brüten vorhanden, sind Blau- und Kohlmeise in fast allen gehölzbestandenen Biotopen anzutreffen.	<b>Brutvogel</b> Es ist sehr wahrscheinlich, dass im Untersuchungsgebiet Bruten stattfinden, zumal regelmäßig Nistkästen genutzt werden.
Kohlmeise <i>Parus major</i>		Sofern vorhanden, nutzen Meisen auch Nistkästen zur Brut.	



<b>Vogelart</b>	<b>Schutzstatus</b>	<b>Lebensraumansprüche</b>	<b>Potentielles Vorkommen</b>
Heidelerche <i>Lullula arborea</i>	RL (D) V EU-VRL(A1) BArtSchV§§	Heidelerchen bevorzugen halboffene, trockene Landschaften.	<b>Brutvogel</b> Bruten sind möglich, da vor allem im Südosten des Untersuchungsgebietes geeignete Strukturen zu finden sind.
Feldlerche <i>Alauda arvensis</i>	RL (D) 3 RL (BB) 3	Die Feldlerche brüdet in allen Arten von offener, weiträumiger Landschaft, mit niedriger, lückiger Vegetation.	<b>Brutvogel</b> Da der Ostteil des Untersuchungsgebietes von offenen Flächen dominiert wird, ist davon auszugehen, dass Feldlerchen anzutreffen sind.
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>	RL (D) 3 RL (BB) 3	Rauchschwalben nisten bevorzugt im Inneren von frei zugänglichen Gebäuden, sowie gelegentlich unter Brücken oder ähnlichen Bauwerken.	<b>Brutvogel</b> Sollten sich geeignete Nistplätze im Gebiet befinden, ist das Vorkommen von Rauchschwalben wahrscheinlich.
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	RL (D) 3	Mehlschwalben bevorzugen zur Anlage ihrer Nester Bereiche direkt unter Dach- oder Mauervorsprüngen oder ähnliche Strukturen. Kolonieartiges Brüten ist die Regel.	<b>Brutvogel</b> Sollten sich geeignete Nistplätze im Gebiet befinden, ist das Vorkommen von Mehlschwalben denkbar.
Schwanzmeise <i>Aegithalos caudatus</i>		Schwanzmeisen brüten in Wäldern aller Art, sofern diese unterholzreich sind.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wenig wahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.
Fitis <i>Phylloscopus trochilus</i>		Der Fitis brüdet in fast allen baumbestandenem Bereichen, vor allem dort, wo eine gestaffelte Altersstruktur der Bäume und Büsche den Ansprüchen der Art entgegen kommt.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenem Bereichen wahrscheinlich.
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>		Der Zilpzalp brüdet in unterholzreichen Laub- und Mischwäldern, im Auwald und in dichten Gebüsch in Parks und Gärten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenem Bereichen wahrscheinlich.
Sumpfrohrsänger <i>Acrocephalus palustris</i>		Besiedelt werden hauptsächlich nasse, vegetationsreiche Verlandungszonen von Gewässern und feuchte Hochstaudenfluren.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten in üppig bewachsenen Bereichen denkbar.

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumansprüche	Potentiell Vorkommen
Gelbspötter <i>Hippolais icterina</i>	RL (BB) V	Besiedelt vor allem lockere Baumbestände mit dichtem Unterholz, Klein- oder Saumgehölze und Mosaik aus niedrigwüchsigen Bereichen und höheren Gehölzen. Eine maximale Dichte wird in entsprechend strukturierten Parks, Friedhöfen, Gärten, Auwäldern, Hecken und Feldgehölzen erreicht.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten in den gehölzbestandenen Bereichen denkbar.
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>		Die Mönchsgrasmücke besiedelt praktisch alle Arten von Gehölzstrukturen.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenen Bereichen wahrscheinlich.
Gartengrasmücke <i>Sylvia borin</i>		Gartengrasmücken legen ihr Nest bevorzugt in niedrigem Brennesseldickicht oder Brombeergestrüpp an. Sie brüten in Wäldern mit dichtem, hohem Gebüsch, gebüschreichen Gewässerufern, an buschreichen Waldrändern, Feldhecken oder Parks.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich.
Sperbergrasmücke <i>Sylvia nisoria</i>	RL (D) 3 RL (BB) 3 EU-VRL(A1) BArtSchV§§	Sperbergrasmücken besiedeln in Brandenburg bevorzugt Gebüsch und Hecken, die an Trockenrasen bzw. extensiv genutztes Grünland angrenzen. Die Sperbergrasmücke siedelt sich gerne im Gefolge des Neuntöters an.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten wenig wahrscheinlich, aber nicht auszuschließen.
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>		Klappergrasmücken besiedeln halboffene Biotop mit dichten Hecken, Sträuchern oder Baumgruppen.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet sind Bruten in den gehölzbestandenen Bereichen wahrscheinlich.
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>		Die Dorngrasmücke brütet in dornigem Gebüsch, in Feldhecken und Rainen mit einzelnen Dornbüschen, in aufgelassenen Kiesgruben und stark verwilderten Gärten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenen Bereichen wahrscheinlich.
Kleiber <i>Sitta europaea</i>			<b>Nahrungsgast</b>
Gartenbaumläufer <i>Certhia brachydactyla</i>			<b>Nahrungsgast</b>

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumansprüche	Potentiell Vorkommen
Zaunkönig <i>Troglodytes troglodytes</i>		Zaunkönige besiedeln unterholzreiche Wälder, sofern zum Nisten geeignete Strukturen, wie Holz- und Reisighaufen, Wurzelteller oder ähnliches vorhanden sind.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenen Bereichen wahrscheinlich.
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	RL (D) 3	Brüdet in Randlagen der Wälder, in Feldgehölzen, Baumreihen u. ä., sowie in menschlichen Siedlungen, wenn geeignete Höhlen vorhanden sind. Stare nutzen gerne Nistkästen. Zur Nahrungssuche werden bevorzugt Grünlandbereiche und Äcker aufgesucht.	<b>Brutvogel</b> Sofern geeignete Höhlen bzw. Nistkästen vorhanden sind, ist mit dem Vorkommen von Staren zu rechnen.
Amsel <i>Turdus merula</i>		Amseln besiedeln die unterschiedlichsten Biotope.	<b>Brutvogel</b> Von Bruten im Untersuchungsgebiet ist auszugehen.
Singdrossel <i>Turdus philomelos</i>		Die Singdrossel brüdet in allen Arten von hochstämmigen Wäldern, vor allem in unterholzreichem, lichtem Mischwald, in Feldgehölzen, Parks und Gärten mit älterem Baumbestand.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenen Bereichen denkbar.
Braunkehlchen <i>Saxicola rubetra</i>	RL (D) 2 RL (BB) 2	Als Charaktervogel der offenen Agrarlandschaft brüdet das Braunkehlchen bevorzugt in Grünlandbereichen und auf Brachen, sofern die Bodenvegetation gut strukturiert ist und Sitzwarten wie vorjährige Stauden, Koppelpfähle o. ä. vorhanden sind.	<b>Brutvogel</b> Im Untersuchungsgebiet finden sich im grünlanddominierten Ostteil der Fläche mehrere für Braunkehlchen geeignete Bereiche, so dass Bruten wahrscheinlich sind.
Schwarzkehlchen <i>Saxicola rubicola</i>		Schwarzkehlchen besiedeln bevorzugt offene, gut besonnte Flächen mit nicht zu dichter Vegetation und eingestreuten Sitzwarten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind denkbar.
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>		Das Rotkehlchen, das sein Nest am Boden in dichtem Bewuchs oder in bodennahen Höhlungen anlegt, brüdet in allen Arten von Wäldern, vor allem in unterholzreichem Laub- und Mischwald, sowie in Parks und Gärten mit Baumbestand oder Gebüsch.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich.

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumansprüche	Potentielles Vorkommen
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>		Die Nachtigall bevorzugt dichte Laubgebüsch mit Falllaubabschicht am Boden und Bereichen mit dichter und hoher Krautschicht.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind in den gehölzbestandenen Bereichen denkbar.
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>		Hausrotschwänze brüten im Siedlungsbereich des Menschen, sofern geeignete Brutplätze vorhanden sind.	<b>Brutvogel</b> Von Bruten im Untersuchungsgebiet ist auszugehen.
Gartenrotschwanz <i>Phoenicurus phoenicurus</i>	RL (D) V RL (BB) V	Siedlungsschwerpunkte in Brandenburg sind Kleingartenanlagen. Als Höhlenbrüter findet sich der Gartenrotschwanz auch in lichten, aufgelockerten, eher trockenen Altholzbeständen, verschiedener Wald- u. Forstgesellschaften. Ausgedehnte Laubwälder werden nicht besiedelt.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind denkbar.
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>		Heckenbraunellen bevorzugen zur Brut Gehölzstrukturen mit ausgeprägtem Dickichtcharakter.	<b>Brutvogel</b> Es ist nicht auszuschließen, dass Heckenbraunellen in den gehölzbestandenen Bereichen im Gebiet brüten.
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	RL (D) V	Zur Brutzeit siedeln Haussperlinge in bebauten Bereichen, außerhalb der Brutzeit sind sie auch im Umfeld anzutreffen.	<b>Brutvogel</b> Von Bruten im Untersuchungsgebiet ist auszugehen.
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	RL (D) V RL (BB) V	Der Feldsperling ist auf Höhlen zur Brut angewiesen. Bevorzugt besiedelt er locker bebaute Bereiche mit angrenzenden Grünflächen.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind denkbar.
Schafstelze <i>Motacilla flava</i>	RL (BB) V	Die Schafstelze besiedelt offene, selten halboffene Flächen. Erhöhte Sitzwarten sollten vorhanden sein.	<b>Brutvogel</b> Bruten im grünlanddominierten Ostteil des Untersuchungsgebietes sind denkbar.
Bachstelze <i>Motacilla alba</i>		Bachstelzen brüten in menschlichen Siedlungen oder in der offenen Kulturlandschaft - dort besonders in Wassernähe.	<b>Brutvogel</b> Es ist wahrscheinlich, dass Bachstelzen im Gebiet brüten.
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>		Buchfinken brüten in Baumbeständen aller Art. Die höchsten Siedlungsdichten werden in Brandenburg in naturnahen Laubwäldern erreicht (ABBO 2001).	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind sehr wahrscheinlich.

Vogelart	Schutzstatus	Lebensraumansprüche	Potentielles Vorkommen
Girlitz <i>Serinus serinus</i>	RL (BB) V	Girlitze brüten in halboffenen, mosaikartig gegliederten Landschaften. Neben freien Flächen mit niedriger Vegetation sollten Gebüschgruppen oder ein lockerer Baumbestand vorhanden sein. Ruderalflächen wirken sich förderlich auf die Ansiedlung aus, da dort samen tragende Stauden zu finden sind, die eine wichtige Nahrungsgrundlage bilden.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich, da im Ostteil der Fläche optimale Siedlungsbedingungen zu finden sind.
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>		Grünfinken kommen in vielen verschiedenen Biotopen vor, sofern geeignete Nistmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Nester werden in dichten Büschen und Bäumen und sogar in Blumenkästen auf dem Balkon angelegt.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich.
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>		Bevorzugt besiedeln Stieglitze gut strukturierte, halboffene Habitate.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind denkbar.
Bluthänfling <i>Carduelis cannabina</i>	RL (D) 3 RL (BB) 3	Hänflinge besiedeln offene, mit Sträuchern oder Hecken durchsetzte Biotope, die eine kurze, aber samen tragende Krautschicht aufweisen sollten.	<b>Brutvogel</b> Bruten im Untersuchungsgebiet sind wahrscheinlich, da im Ostteil der Fläche optimale Siedlungsbedingungen zu finden sind.
Grauammer <i>Miliaria calandra</i>	BArtSchV§§	Grauammern sind vor allem in Ackerbaugebieten mit geringem Gehölzbestand anzutreffen. Selbstbegrünte Brachen, sowie extensiv bewirtschaftete Flächen werden bevorzugt besiedelt.	<b>Brutvogel</b> Von Bruten im Untersuchungsgebiet ist auszugehen, da im Ostteil der Fläche optimale Siedlungsbedingungen zu finden sind.
Goldammer <i>Emberiza citrinella</i>	RL (D) V	Die Goldammer brütet bevorzugt in der abwechslungsreichen Kulturlandschaft mit Hecken und Feldgehölzen oder in locker strukturierten Wäldern.	<b>Brutvogel</b> Von Bruten im Untersuchungsgebiet ist auszugehen.

## 4.2. Amphibien

Im Untersuchungsgebiet wurden keine für Amphibien geeigneten Laichgewässer gefunden. Das nächste größere Stillgewässer liegt ca. 1600 m nordwestlich des Untersuchungsgebietes. Dort befindet sich der Große Buckowsee. Südlich des Untersuchungsgebietes verläuft in ca. 400 m Entfernung der Oder-Havel-Kanal. Da Amphibien bis zu 2 km zwischen ihren Laichgewässern und den Sommerlebensräumen bzw. Winterquartieren wandern, kann auch im Untersuchungsraum mit Amphibien gerechnet werden. Zudem genügen manchen Arten (vor allem Grünfröschen) als Sommerlebensraum bereits Gartenteiche. In welchem Umfang auf den Grundstücken Teiche angelegt wurden, konnte nicht eingeschätzt werden. Da jedoch eine recht enge Bebauung vorliegt, dürften im Westteil der Untersuchungsfläche für Lurche geeigneten Lebensraumstrukturen generell nur in sehr begrenztem Umfang vorhanden sein.

Anders sieht es in den unbebauten Bereichen aus. Vor allem im Nordosten des Untersuchungsraumes gibt es mit Gebüsch und stellenweise höherer Vegetation geeignete Sommer- und Winterlebensräume für Amphibien. Hier könnten besonders folgende Arten vorkommen:

### **Laubfrosch (*Hyla arborea*)**

Laubfrösche leben in lichten Auwäldern, feuchten Wiesen und Weiden, Hecken und Waldsäumen sowie Kies- und Tongruben. Die erwachsenen Tiere sind von April bis Juni in Laichgewässernähe, danach in ihren Sommerlebensräumen anzutreffen. Von Oktober bis März halten sie in frostfreien Verstecken in Hecken, Gebüsch und Wäldern Winterruhe.

### **Erdkröte (*Bufo bufo*)**

Erdkröten besiedeln ein breites Spektrum von Lebensräumen. Es werden sowohl naturnahe, als auch anthropogen geprägte Bereiche besiedelt. Eine Bevorzugung von bodenfeuchten Wäldern ist jedoch erkennbar. Als Laichgewässer dienen vorwiegend größere stehende Gewässer in Waldnähe mit gut entwickelter Unterwasservegetation. Nach dem Laichen im März/April wandern Erdkröten bald wieder von den Gewässern ab und verteilen sich in ihren Sommerlebensräumen, um im Herbst erneut Richtung Laichgewässer zu wandern und in deren Nähe in frostsicheren Erdhöhlen zu überwintern.

Sofern Gartenteiche existieren, könnten sich dort Teichfrösche einstellen.

### **Teichfrosch (*Pelophylax "esculentus"*)**

Der Teichfrosch ist ganzjährig relativ eng an Gewässer gebunden, allerdings unternehmen die Tiere auch längere Landgänge. Teichfrösche überwintern größtenteils an Land, teils auch im Bodenschlamm von Gewässern. Landquartiere befinden sich beispielsweise unter Falllaub, Ästen und Moos. Die Aktivitätsperiode erstreckt sich von März bis September. Als Laich- und Wohngewässer werden Stillgewässer bevorzugt, wo sich die Frösche am Uferand oder auf Seerosenblättern sitzend gut sonnen und dem Insektenfang nachgehen können. Die Paarungszeit liegt im Mai und insbesondere im Juni.

Das Vorkommen weiterer Arten ist denkbar. Eine Abklärung kann jedoch nur über eine entsprechende Kartierung erfolgen.

### 4.3. Reptilien

#### Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Zauneidechsen sind in verschiedenen offenen Biotopen, insbesondere jedoch an Waldrändern und auf Lichtungen, auf Halbtrockenrasen und Heiden zu finden. Wichtig für ihr Vorkommen ist lockerer und gut zu grabender Boden für die Eiablage, eine nicht völlig geschlossene Krautschicht, Sonnenplätze und einige Sträucher oder Bäume als Deckung und Überhitzungsschutz. Anfang März verlassen zuerst die Männchen und die Jungtiere, ca. 3 Wochen später die Weibchen ihre Winterquartiere. Ende April bis Anfang Mai beginnt die Paarungszeit. Die Eiablagen erfolgen zwischen Ende Mai und Anfang August. Das Weibchen legt die Eier (4-15) in selbstgegrabenen Höhlen an offenen und sonnigen Plätzen ab. Die Überwinterung erfolgt in Erdlöchern oder frostfreien Spalten.

Im Nord- und Ostteil des Untersuchungsgebietes existieren geeignete Biotopstrukturen für Zauneidechsen. Mosaik aus Gebüsch bestandenen und offenen Bereichen bieten Voraussetzungen für das Vorkommen von Zauneidechsen. Das Bodensubstrat ist gut grabbar. Damit stehen sowohl Eiablageplätze als auch Überwinterungsplätze zur Verfügung. In der Abbildung 34 wurden Gebiete gekennzeichnet, die potentiell für Zauneidechsen geeignet sind.



Abb. 34: Zauneidechsen-Potentialgebiete (rot = geeignet, orange = teilweise geeignet, gelb = bei Nutzung randlich geeignet)

Besonders die in Abbildung 34 rot gekennzeichneten Bereiche weisen Strukturen auf, die den Ansprüchen der Zauneidechse gerecht werden. Ob tatsächlich Zauneidechsen im Untersuchungsgebiet siedeln, kann allerdings nur durch Untersuchungen während der Sommermonate festgestellt werden.

Flächen, die unmittelbar an menschliche Siedlungen angrenzen, sind unter Umständen auch bei besser Eignung zauneidechsenfrei. Dafür zeichnen sich in erster Linie Hauskatzen verantwortlich. Es ist bekannt, dass Hauskatzen Zauneidechsenvorkommen lokal dramatisch reduzieren oder ganz auslöschen können.

#### **Blindschleiche (*Anguis fragilis*)**

Blindschleichen kommen in einer Vielzahl unterschiedlicher Biotope vor. Sie bevorzugen deckungsreiche krautige Vegetation und eine gewisse Bodenfeuchte. Gerne werden geschützt gelegene trockene Sonnenplätze, beispielsweise auf Totholz, vegetationsfreiem Boden oder auf alten Grasbulten genutzt, die sich in Nachbarschaft zu etwas feuchteren, aber auch leicht erwärmbaren, nicht zu schattigen Versteckplätzen (Erdlöcher, Hohlräume unter Baumwurzeln, liegendem Holz, Steinen, Plastikfolie oder Blech, Felsspalten, Moospolster, auch Laub- und Komposthaufen oder Brennholzstapel) befinden. Die Hauptaktivitätsmonate sind März bis Oktober. Den Winter verbringen Blindschleichen in Kältestarre bzw. Ruhe in selbstgegrabenen frostsicheren Erdhöhlen oder Kleinsäugerbauten.

Auch Blindschleichen könnten im Untersuchungsgebiet vorkommen. Vor allem die Flächen 9,11, 14 und 16 weisen eine geeignete Biotopausstattung auf.

#### **Ringelnatter (*Natrix natrix*)**

Die Ringelnatter besiedelt offene bis halboffene Lebensräume, in denen Gewässer zu finden sind. Oftmals sind die Tiere weit entfernt von Gewässern anzutreffen. Als Landlebensraum werden unter anderem feuchte Wiesen, Wälder und Waldränder, Säume sowie Gebüsche und Hecken genutzt. Wichtig ist das Vorhandensein von Sonnenplätzen. Die Ringelnattern verlassen zwischen Februar und April ihre Winterquartiere, um sich zwischen Ende April und Ende Mai an sogenannten Paarungsplätzen einzufinden. Diese Bereiche werden von paarungsbereiten Tieren einer Population alljährlich gezielt aufgesucht. Zur Eiablage suchen die Weibchen geeignete Eiablageplätze auf. Bevorzugt werden Anhäufungen von pflanzlichem Material, das durch Verrottung eine gewisse Eigenwärme produziert, wie das beispielsweise in Mist- oder Komposthaufen, Schilf- oder Binsenhaufen und in vermodernden Baumstümpfen der Fall ist. Zur Überwinterung werden trockene Winterquartiere benötigt.

Rund 400 m vom Untersuchungsgebiet entfernt befindet sich der Oder-Havel-Kanal. Dort sind Vorkommen von Ringelnattern bekannt. Ringelnattern legen oft weite Wege zurück, um einen geeigneten Eiablageplatz zu finden. Wie oben dargestellt, werden Anhäufungen von verrottendem Pflanzenmaterial aufgesucht. Damit könnten Komposthaufen im Siedlungsberiech und dem Sammelplatz für Grünabfälle (Fläche 21) Bedeutung als Eiablageplätze zukommen. Zudem bieten die Flächen 9, 11, 13, 14, 16, 21 und 25 geeignete Winterquartiere.

#### **4.4. Andere Arten**

Im Ostteil des Untersuchungsgebietes bieten die un bebauten Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit mehreren Schmetterlingsarten einen geeigneten Lebensraum. Stellenweise wachsen neben verschiedenen Grasarten auch zahlreiche krautige Pflanzen, die einen interessanten Blühaspekt hervorbringen könnten. In einigen Bereichen zeichnet sich eine Entwicklung Richtung Sandtrockenrasen mit entsprechenden Pflanzenarten ab. Damit könnten im Untersuchungsgebiet auch seltene Tagfalterarten vorkommen. Deshalb sollte untersucht werden, welche Schmetterlingsarten im Gebiet siedeln.



## **5. Zusammenfassung**

Betrachtet wurde ein Untersuchungsgebiet am östlichen Rand der Clara-Zetkin-Siedlung. Die Zielsetzung der Untersuchung bestand darin, das faunistische Potential des Gebietes abzuschätzen. Der Focus lag dabei auf der Betrachtung der Brutvogelarten, sowie der Amphibien und Reptilien.

Es konnte festgestellt werden, dass außerhalb des bebauten Bereiches verschiedene Biotope engmaschig verzahnt sind, so dass unterschiedliche Arten geeignete Lebensräume finden. Bei den Brutvögeln sind sowohl boden- und freibrütende Arten, als auch Gebüsch- und Höhlenbrüter zu erwarten.

Darüber hinaus gibt es für Zauneidechsen geeignete Flächen. Vor allem im Nord- und Ostteil des Untersuchungsgebietes ist mit dem Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen. Die Gebüsche und Baumbestände, die sich mit Grasland trockener bis frischer Ausprägung, Ruderalfluren und kleinen Trockenrasenbereichen abwechseln, bieten darüber hinaus mit ihrem Insektenvorkommen auch Amphibien und anderen Reptilien geeignete Sommerlebensräume. Daneben sind Winterquartiere vorhanden. Vor allem Höhlungen unter den gut isolierenden, trockenen und dichten Packungen abgestorbenen Landreitgrases dürften als Winterquartier von Bedeutung sein.

Welche Arten tatsächlich im Gebiet siedeln, kann jedoch nur durch entsprechende Kartierungen geklärt werden. In die Untersuchung sollten auch Schmetterlingsarten einbezogen werden, da hier ein Potential für das Vorkommen seltener Arten gesehen wird.

## 6. Literatur

ARBEITSGEMEINSCHAFT BERLIN-BRANDENBURGISCHER ORNITHOLOGEN (ABBO) (2001): Die Vogelwelt von Brandenburg und Berlin. Natur & Text. Rangsdorf.

BAUER, H.-G., E. BEZZEL, W. FIEDLER (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, Band 1 – 3. Aula Wiesbaden.

BAUER, K.M. & U.N. GLUTZ VON BLOTZHEIM (1968): Handbuch der Vögel Mitteleuropas. 2. Akad. Verlagsges., Frankfurt/Main.

BEZZEL, E. (1985): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Wiesbaden.

Deutscher Rat für Vogelschutz (DRV) und NABU (Hrsg.) (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, Berichte zum Vogelschutz, Heft 52.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der geänderten Fassung vom April 2008.

ENGELMANN, W.-E., J. FRITZSCHE, R. GÜNTHER, F. J. OBST (1985): Lurche und Kriechtiere Europas. Radebeul.

GLAND, D. (2008): Heimische Amphibien. Wiebelsheim.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) (2002): Lebensräume und Arten der FFH Richtlinie in Brandenburg. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1, 2 (2002). Potsdam.

NATUR UND LANDSCHAFTSPFLEGE IN BRANDENBURG (2008): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg, Beilage zu Heft 4, 2008.

SÜDBECK, P. et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands, Radolfzell