

Anlage 1 zur Beschlussvorlage BV/0194/2020

**Städtebaulicher Vertrag Nr. 61-2019-16 zum Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“**

StVV-Sitzung: 29.04.2020

*Städtebaulicher Vertrag Nr. 61-2019-16 inklusive Anlagen*

# **Städtebaulicher Vertrag Nr. 61-2019-16**

## **zum Bebauungsplan Nr. 123**

### **„Schwärzeblick“**

Die

Stadt Eberswalde  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch den Bürgermeister,  
Herrn Friedhelm Boginski

vertreten durch die Baudezernentin,  
-stellv. Bürgermeisterin-  
Frau Anne Fellner

und der

Schwärzetal Projekt GmbH  
Mellenseestraße 21  
15806 Zossen OT Wünsdorf

(nachfolgend Investor genannt)

vertreten durch  
Herrn Dr. Matthias Kühne und Herrn Torsten Haubold

schließen folgenden Vertrag:

## Präambel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes (BPL) ist die städtebauliche Entwicklung einer seit den 1990er Jahren brachliegenden, ehemals durch die Nationale Volksarmee (NVA) der DDR genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Für die brachliegende Fläche im ca. 32.780 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereichs soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 „Schwärzeblick“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebietsentwicklung auf dem Grundstück geschaffen werden. Am 29.04.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Eberswalde (StVV) erneut die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Schwärzetal“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Investor (Eigentümer) beabsichtigt, die Grundstücke Gemarkung Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 800, 829, 836, 839/2, 840, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1839, 2623 mit einer Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Stadtvillen auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzeptes zu bebauen.

Das Wohngebiet soll autofrei gestaltet werden.

Zum Vertrag gehören zwei Vertragsgebiete. Das Vertragsgebiet 1 umfasst die in der **Anlage 1** umgrenzte Fläche in einer Größe von ca. 3,6 ha mit dem Plangebiet. Das Vertragsgebiet 2 umfasst die in der **Anlage 1** umgrenzte Fläche in einer Größe von ca. 0,9 ha als artenschutzrechtlicher Ersatzstandort (Altenhofer Straße 23).

## § 1

### Gegenstand des Vertrages

- (1) Das Vertragsgebiet ist in der **Anlage 1** mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.
- (2) Dieser Vertrag regelt folgende Maßnahmen:
  - a) Bau von Spielflächen im Vertragsgebiet
  - b) Versetzung und Neubau der Bushaltestellen „Schwärzetal“, beidseitig
  - c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter und der Allgemeinheit; Bau eines Unterflurhydranten DN 100; Errichtung Trafo
  - d) Pflanzmaßnahmen im Vertragsgebiet
  - e) Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Vertragsgebiet 1
  - f) Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Vertragsgebiet 2
  - g) Anpassungen im Verkehrsraum gemäß Gutachten Prof. Stadt
  - h) Sicherung der Durchführung des Lärmschutzkonzeptes
  - i) Neubau einer Kindertagesstätte

## § 2

### Vertragliche Vereinbarungen

Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung und Finanzierung folgender aufgeführter Maßnahmen:

#### **a) Bau von Spielflächen im Vertragsgebiet**

- (1) Im BPL sind unter der textlichen Festsetzung (TF) Nr. 20 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Errichtung von Spielflächen festgesetzt:

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück in unmittelbarer Nähe ein Kinderspielplatz nach den Bestimmungen dieser Festsetzung herzustellen und dauerhaft instand zu halten. Bei der Ermittlung der zu errichtenden Spielflächen sind als Grundlage je 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche in den allgemeinen Wohngebieten 2 m<sup>2</sup> Spielfläche zu errichten. Die Kinderspielplätze werden errichtet als Spielflächen für Kleinkinder bis 5 Jahren sowie Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren. Spielplätze sind zweckentsprechend und so anzulegen und instand zu halten, dass für die Kinder Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

- (2) Die Planung der Spielplätze ist rechtzeitig vor Bauantragsstellung mit dem Stadtentwicklungsamt abzustimmen.
- (3) Die jeweils zu den Wohngebäuden zugehörigen und gemäß TF 20 nachzuweisenden Spielflächen sind zum Zeitpunkt des Bezugs seiner Bewohner fertigzustellen. Die Fertigstellung ist dem Stadtentwicklungsamt anzuzeigen.

#### **b) Versetzung und Neubau der Bushaltestellen „Schwärzetal“, beidseitig**

- (1) Die bereits vorhandenen Bushaltestellen „Schwärzetal“ im Norden und Süden auf der Rudolf-Breitscheid-Straße werden in den Geltungsbereich des BPL gelegt.
- (2) Die Kosten für die Planung, Rückbau alter Standort, Versetzung sowie den Neubau der Bushaltestellen „Schwärzetal“ übernimmt der Investor.
- (3) Vor Beginn der Haltestellenplanung sind Abstimmungen zur Gestaltung der Haltestelle mit dem Tiefbauamt; Stadtentwicklungsamt und Amt für nachhaltige Entwicklung, Bau, Kataster und Vermessung SG Strukturentwicklung, FB ÖPNV (Landkreis Barnim) durchzuführen.
- (4) Die Abnahme ist dem Tiefbauamt anzuzeigen.

- (5) Mit Bezug seiner Bewohner in die Wohngebäude nach § 2 h (2) (nördlicher Riegel, Flächen A1 und A2) sollen die versetzten Haltestellen ihre Funktion aufnehmen.

**c) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter und der Allgemeinheit; Bau eines Unterflurhydranten DN 100; Errichtung Trafo**

- (1) Nach der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist die Fläche G1 in einer Breite von 4,75 m mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Der Investor duldet die Errichtung eines Trafos auf seinem Grundstück und sichert ein Nutzungsrecht für die E.DIS AG durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit.
- (2) Der Investor duldet die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf seiner Grundstücksfläche und sichert diese durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.
- (3) Die Fläche G2 ist in einer Breite von 4,75 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten gemäß der Festsetzung Nr. 14.
- (4) Die Fläche G3 ist gemäß der Festsetzung Nr. 15 in einer Breite von 6,75 m mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Fläche A3 zu belasten, so dass auch im Hinblick auf eine spätere Grundstücksteilung und Veräußerung von Teilflächen im Vertragsgebiet die Erschließung gesichert ist.
- (5) Die grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Einreichung der Bauantragsunterlagen dem Stadtentwicklungsamt nachzuweisen.
- (6) Zur Löschwasserversorgung im Plangebiet ist zusätzlich ein Unterflurhydrant mit einer Größe von mindestens DN 100 in der Mitte des Plangebietes zu errichten.

**d) Pflanzmaßnahmen im Vertragsgebiet**

- (1) Gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 sind entsprechende Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet nach der Pflanzliste 1 und 2 zu integrieren unter der Verwendung einheimischer standortgerechter Gehölze. Ebenso ist auf die Pflanzqualität für Bäume mit einem Mindestumfang von 18 – 20 cm zu achten. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass ein Mindestmaß an Bäumen zu pflanzen ist, um flächendeckend eine städtebaulich angemessene Durchgrünung im Plangebiet zu erreichen sowie die in der Ausgleichsbilanz berücksichtigte Zahl von nach zu pflanzenden Bäumen im Plangebiet zu sichern.

- (2) Im Geltungsbereich des BPL befinden sich nach § 2 und § 3 der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) 17 geschützte Einzelbäume. Ihr Verlust muss mit mindestens 17 Ersatzpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden.
- (3) Als Empfehlung der Baumpflanzung sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 200x200x150 cm durch Einbringen von einem Substrat aus Vulkatree oder gleichwertigem Material, dem Herstellen eines Gießbrandes aus Kunststoff sowie das Aufstellen von Pfahldreiböcken.
- (4) Vor Pflanzung im Plangebiet ist ein Pflanzplan einzureichen und mit dem Stadtentwicklungsamt abzustimmen. Der Pflanzplan muss eine Mischung der in der Pflanzliste genannten Sorten beinhalten, um durch unterschiedliche Blühzeiten der Bäume und Sträucher den Insekten verschiedene Nahrungsangebote über das Jahr verteilt bieten zu können.
- (5) Die Pflanzung ist spätestens zum nächsten Frühjahr nach Errichtung und Innutzunahme der einzelnen Gebäude fertigzustellen und innerhalb von 4 Wochen dem Stadtentwicklungsamt anzuzeigen.

#### **e) Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Vertragsgebiet 1**

- (1) Zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich müssen durch den Investor im Umfeld des Plangebietes Nistkästen für Vögel sowie Fledermauskästen als Ersatzquartier angebracht werden. Des Weiteren sollen Ersatzquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse an den geplanten Gebäuden integriert werden. Anzahl gemäß der Maßnahmen VCEF 7, VCEF 8 und VFCS 9 (Anlage 8).
- (2) Der Investor verpflichtet sich zur Durchführung der Umsiedlung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet in das Ersatzquartier in der Altenhofer Straße 23 gemäß VASB 5.

#### **f) Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Vertragsgebiet 2**

Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung eines Ersatzlebensraumes in der Altenhofer Straße 23 sowie der Ansiedlung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet gemäß der Maßnahme VFCS 10 und 11 (Anlage 8).

#### **g) Anpassungen im Verkehrsraum gemäß Gutachten Prof. Stadt**

- (1) An der Einmündung Rudolf-Breitscheid-Straße / Straße Am Krankenhaus ist die Fahrbahn in der nördlichen Knotenpunktzufahrt durch eine Vorstreckung des östlichen Seitenraums eingeengt.

Diese Einengung führt dazu, dass die Begegnung von gleichzeitig einfahrenden und ausfahrenden Kfz erschwert wird oder sogar unmöglich ist.

- (2) Deshalb ist diese Einengung durch den Investor zurück zu bauen, um im Zuge der Straße Am Krankenhaus eine durchgehend nutzbare Fahrbahnbreite von 6,50 m zur Verfügung zu stellen.

An der Einmündung Rudolf-Breitscheid-Straße / Am Krankenhaus sind die erforderlichen Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht in der nördlichen Knotenpunktzufahrt gemäß dem Gutachten Prof. Stadt, März 2020 zu berücksichtigen.

Es ist zu gewährleisten, dass diese Sichtfelder von Hindernissen freigehalten werden.

- (3) Für diese Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind die Planunterlagen rechtzeitig mit dem Tiefbauamt abzustimmen und durch das Tiefbauamt als Straßenbaulastträger zu genehmigen. Das Stadtentwicklungsamt ist über jeden Schritt zu informieren.
- (4) Die Maßnahme ist vor Beginn der im § 2 h (2) genannten Baumaßnahmen zu erbringen.

#### **h) Sicherung der Durchführung des Lärmschutzkonzeptes**

- (1) Das planerische Konzept des BPL ist durch einen lärmrobusten Städtebau gekennzeichnet.

Durch Errichtung eines durchgehenden Gebäuderiegels am nördlichen Plangebietsrand sowie an der Straße „Am Krankenhaus“ wird das allgemeine Wohngebiet vor Immissionen aus den nördlich gelegenen Lärmquellen geschützt.

Durch Errichtung von Garagengeschossen zur Unterbringung der herstellungspflichtigen Stellplätze, soll das Allgemeine Wohngebiet autofrei bleiben. Weitere Bestandteile des Lärmschutzkonzeptes sind die Textlichen Festsetzungen TF 10 und 11.

- (2) Zur Sicherstellung eines lärmrobusten Städtebaus ist der Investor verpflichtet, sein Vorhaben zunächst mit dem Bau eines Gebäuderiegels auf den Flächen A1, A2 und A3 zu beginnen und den Rohbau fertig zu stellen, bevor andere Gebäude baulich begonnen werden können.

#### **i) Neubau einer Kindertagesstätte**

- (1) Aufgrund der Festsetzungen zum Maß der Nutzung für die allgemeinen Wohngebiete können auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts je nach Aufteilung über 250 Wohneinheiten entstehen, deren künftige Bewohner vsl. eine zusätzliche Nachfrage nach sozialer Infrastruktur auslösen.

- (2) Der Bebauungsplan ermöglicht die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte (KITA). Um den Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur Rechnung zu tragen, wird der Investor zur Errichtung einer KITA verpflichtet.
- (3) Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung einer KITA in der Fläche A3 in Kombination eines Parkhauses vor. In diesem Konzept wird von einem KITA-Bau auf der obersten Ebene der Parkgarage ausgegangen.
- (4) Die Kita soll für 3 jährige Gruppenkinder bis Hortkinder konzipiert und errichtet werden. Die Kita soll Platz für 50 Kinder bieten.
- (5) Das Raumprogramm, Gestaltung und Ausstattung der Kita sind rechtzeitig mit dem Amt für Bildung, Jugend und Sport abzustimmen.
- (6) Mit Bezug seiner Bewohner in die Wohngebäude nach § 2 h (2) (nördlicher Riegel, Flächen A1 und A2) ist die Kita fertig zu stellen und in Betrieb zu nehmen.

### **§ 3**

#### **Regelungen bei Abweichung vom Vertrag**

Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrags zur Ausführung des Vertrages / Vorhabens können mit Einvernehmen des Baudezernats - Stadtentwicklungsamtes - zulässig sein und bedürfen keiner Änderung dieses Vertrages. Geringfügig sind Abweichungen, die nicht den Geist dieses Vertrages berühren (beispielsweise: Abweichungen von den vertraglich geregelten Kita-Kenngrößen, Verschiebung der Haltestellen durch konkretisierte und abgestimmte Detailplanung, ... ).

### **§ 4**

#### **Sicherheitsleistungen**

- (1) Zur Sicherung der unter § 2 b und g genannten Maßnahmen leistet der Investor eine Sicherheit in Höhe von 120.000,00 EUR (in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens für die Versetzung und den Neubau der Bushaltestellen (60.000 €), die Anpassungen im öffentlichen Verkehrsraum (60.000 €) sowie zur Sicherung der unter § 2 i genannten Maßnahme in Höhe von 1.000.000,00 EUR (in Worten: einemillion Euro) durch Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft einer Bank, Sparkasse oder eines Kreditversicherungsunternehmens für den Neubau der Kindertagesstätte.
- (2) Die Bürgschaften in Höhe von 120.000,00 EUR und 1.000.000,00 EUR sind spätestens 3 Monate nach Satzungsbeschluss, jedoch vor in Kraft treten des Bebauungsplanes zu übergeben.



- (3) Die Freigaben der Bürgschaften erfolgen gestaffelt nach:
- Abnahme mit dem Tiefbauamt und dem Stadtentwicklungsamt, Amt 40
  - nach Abgabe eines Berichtes über die Herstellung der Bushaltestellen, sowie die Anpassungen im Verkehrsraum.
  - nach Abgabe eines Berichtes über den Neubau der Kita
  - Fertigstellung ist beim Stadtentwicklungsamt anzuzeigen.
- (4) Die Bürgschaften sind auf dem Vordruck der Stadt auszustellen (Anlage 5).

## **§ 5**

### **Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Altenhofer Straße 23 (Vertragsgebiet 2)**

- (1) Um die Nutzung des Grundstücks in der Altenhofer Straße 23 als Kompensationsfläche für das Vorhaben des BPL 123 Eberswalde "Schwärzeblick" für die nächsten 20 Jahre zu sichern, verpflichtet sich der Investor jegliche bauliche und gärtnerische Nutzung, die der Kompensationsmaßnahme gemäß VFCS 10 und 11 zu widerlaufen, auf dem Grundstück zu unterlassen.
- (2) Für die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Altenhofer Straße 23 verpflichtet sich der Investor zur Eintragung einer Baulast oder alternativ einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit für den Landkreis Barnim, Untere Naturschutzbehörde mit dem Inhalt gemäß Abs. 1. Der Nachweis der Eintragung der Sicherung hat bis zum 31.08.2020 gegenüber dem Stadtentwicklungsamt zu erfolgen.

## **§ 6**

### **Vertragsstrafe**

- (1) Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen kann die Stadt, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes eine Vertragsstrafe bis zu 50.000,00 € fordern.
- Sollte nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt und gesetzter Frist von 4 Wochen der Investor der Vertragserfüllung nicht nachgekommen sein, ist die Stadt berechtigt, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

Verstoß gegen

- § 2 a (1): 10 € je nicht errichteter m<sup>2</sup> Spielplatzfläche
- § 2 a (3): 500 € bei schuldhafter Fristverletzung
- § 2 c (1-6): 250 € je Einzelfall nicht erbrachter Eintragung (1-5) bzw. Bauleistung (6)
- § 2 d (1), (2): 100 € je nicht gepflanzten Baum; 50 € je nicht gepflanzten Strauch

- § 2 e (1): 20 € je nicht angebrachten Fledermauskasten an geplanten Gebäuden gemäß (VFCS 9)
- § 2 f: 10.000 € Verstoß gegen festgelegte Kompensationsmaßnahmen
- § 2 h: 50.000 € Verstoß gegen lärmschutzbedingte Bauetappen
- § 2 i: 300.000 € Verstoß bei Nichteinhaltung
- § 4 (2): 5% der Bürgschaftshöhe
- § 5 (1): bis 15.000 € Widerhandlungen im Vertragsgebiet 2 (Altenhofer Str. 23)
- § 5 (2): 1.000 € Verstoß gegen Sicherungsauflagen für Ausgleichsmaßnahme

## **§ 7**

### **Ersatzvornahme**

(1) Aus diesem Vertrag ergeben sich für den Investor folgende Verpflichtungen:

- den dauerhaften Erhalt und Pflege der Baum- und Strauchpflanzungen und Ersatzpflanzungen bei Abgang,
- der Überwachung und Dokumentation der längerfristigen Ausgleichsmaßnahmen in den Vertragsgebieten 1 und 2.

Kommt der Investor diesen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Stadt nach schriftlicher Aufforderung, in welcher eine angemessene Frist enthalten sein muss, berechtigt die erforderlichen Maßnahmen selbst zu veranlassen. Die Kosten, die ihr dafür entstehen, sind, zuzüglich eines angemessenen Aufschlags für den Verwaltungsaufwand, vom Investor zu ersetzen.

(2) Tritt der Fall der Ersatzvornahme im Sinne des Vertrages ein, erteilt der Investor unwiderruflich bereits mit diesem Vertrag für sich und seine Rechtsnachfolger die Bauerlaubnis auf den in seinem Eigentum stehenden Grundstücken.

## **§ 8**

### **Vollstreckungsunterwerfung**

Der Investor unterwirft sich gemäß § 8 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg) hinsichtlich der unter §§ 6 und 7 genannten Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung.

## § 9

### Haftungsausschluss der Stadt

Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des BPL. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

## § 10

### Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Vertragsgebiet	Anlage 1
- Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ Satzungsfassung Stand 07.04.2020	Anlage 2
- Bauzeitenregelung für Ersatzmaßnahmen	Anlage 3
- Auflistung zu längerfristigen Ausgleichsmaßnahmen	Anlage 4
- Vordruck Vertragserfüllungsbürgschaft	Anlage 5
- Visualisierung Bebauung, Kita	Anlage 6
- Maßnahmenplan Ausgleichsmaßnahmen Altenhofer Straße	Anlage 7
- detaillierte Beschreibung Ausgleichsmaßnahmen	Anlage 8
- Ergänzende Informationen zur Verarbeitungstätigkeit	Anlage 9
- Auflistung Ansprechpartner für Vertragspartner in der Stadtverwaltung	Anlage 10

## § 11

### Rechtsnachfolge

Ein Wechsel des Investors bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

Der Investor verpflichtet sich, die mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Bindungen einem eventuellen Rechtsnachfolger mit notarieller Urkunde weiterzugeben, und zwar dergestalt, dass der Rechtsnachfolger in diesen Städtebaulichen Vertrag eintritt und ihn vollinhaltlich anerkennt.

Der heutige Investor haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung dieses Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus diesem Vertrag entlässt. Hierzu ist die Stadt verpflichtet, wenn die Person oder das Unternehmen als Rechtsnachfolger alle Bedingungen dieses Vertrages wie der Investor übernommen hat.

## § 12

### Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 13

### Wirksamwerden, Kündigung

- (1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch beide Vertragspartner wirksam.
- (2) Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn die Satzung über den BPL nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Eberswalde, den .....

Berlin, den .....

Für die Stadt

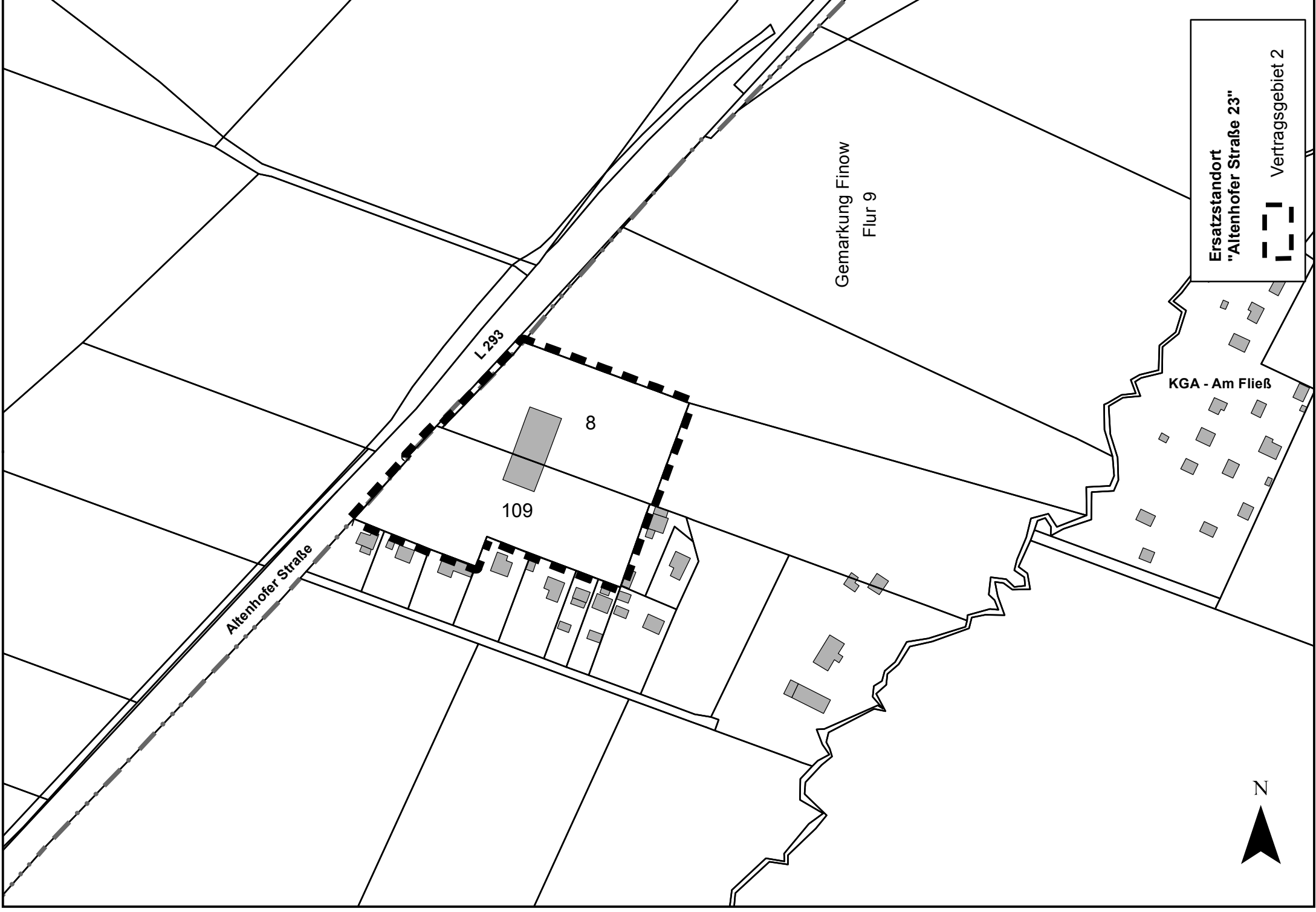
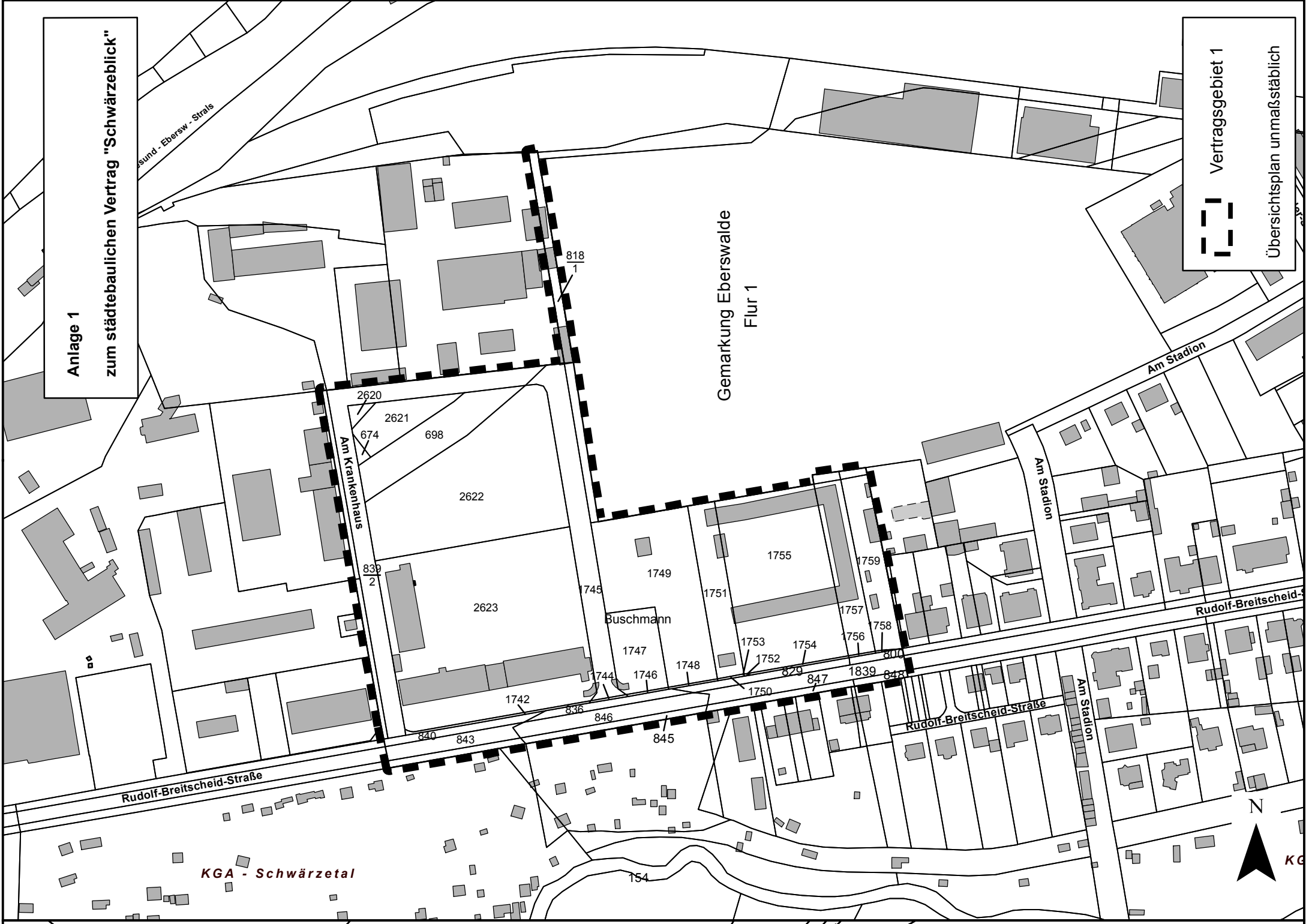
Für den Investor

Friedhelm Boginski  
Bürgermeister

Dr. Matthias Kühne  
Geschäftsführer

Anne Fellner  
Baudezernentin  
-stellv. Bürgermeisterin-

Torsten Haubold  
Geschäftsführer





Bauzeitenregelung für Ersatzmaßnahmen

2/20	Gehölzfällungen am Ersatzstandort Altenhofer Straße 23	vor dem 29.02.2020
2/20	Gehölzfällungen ohne Stubbenrodung im Plangebiet „Schwärzeblick“	Kontrolle auf Baumhöhlen (Fledermausüberwinterung)
3/20	Nistkästen für Vögel + Fledermäuse im Umfeld des Plangebiets „Schwärzeblick“	14 Brutvogelkästen, 32 künstliche Quartiere für Fledermäuse
3/20	Gebäudeabriss am Ersatzstandort Altenhofer Straße 23	<u>vorher</u> Kontrolle Winterquartier Fledermäuse + Errichtung eines Reptilienschutzzaunes um die Baumstelleneinrichtung / Abrissbereiche
3-5/20	Aufwertung am Ersatzstandort Altenhofer Straße 23, (Abschluss Herstellung Eidechsenwälle vor der Umsiedelung)	Auffüllen Gebäudeabrissfläche mit Sand, Eidechsenwall, Mahd, Ansaat
ab 5/20	Herstellung eines Trockenrasens und Umsiedelung der Sandstroh- blume aus dem Plangebiet „Schwärzeblick“ (700m <sup>2</sup> )	Sicherstellung des Anwachsens der umgesiedelten Pflanzen und Herstellung eines Trockenrasens auf der Grundfläche des Abrissgebäudes
3-8/20	Abzäunen des Plangebiets „Schwärzeblick“, Absammeln und Umsiedeln Eidechsen	mindestens 6 Termine
9-10/20	Kontrolle der Gebäude im Plangebiet „Schwärzeblick“ auf Spalten und Höhlungen	mindestens 2 Termine, Verschließen der Öffnungen
ab 10/20	Stubbenrodung im Plangebiet „Schwärzeblick“	Nach vollständiger Absammlung der Zauneidechse
ab 10/20	Gebäudeabriss im Plangebiet „Schwärzeblick“	mit ökologischer Baubegleitung

## **Auflistung zu längerfristigen Ausgleichsmaßnahmen**

Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung für vorbereitende Arbeiten zur Grundstücksberäumung und bis zum Abschluss der Bauarbeiten sowie zur Überwachung und Dokumentation der längerfristigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebietsumfeld und am Ersatzstandort Altenhofer Straße 23

### **Bauzeitenregelungen zum Schutz Gebäudebrüter und Fledermäuse**

- Durchführung von Arbeiten zur Geländeregulierung, zum Gebäudeabriss und zu Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.02. (siehe ASF V<sub>ASB</sub> 1-3)
- Durchführung von Bodenarbeiten im Plangebiet erst nach Umsiedlung der Zauneidechsen und Freigabe des Geländes durch ökologische Baubegleitung in Absprache mit der UNB (siehe ASF V<sub>ASB</sub> 6)
- Kontrolle der Gebäude auf Besatz von Fledermäusen vor Abriss (siehe ASF V<sub>ASB</sub> 4) durch einen faunistischen Gutachter

### **Herstellung eines Ersatzlebensraumes in der Altenhofer Straße 23**

- siehe ASF zur Altenhofer Straße 23, konkrete Maßnahmen aufnehmen (Gebäudeabriss, Verfüllung Baugruben mit grabfähigen Material, Eidechsenwall anlegen u.ä.)
- Gebüschpflanzungen und Schaffung linearer Gehölzstrukturen (siehe ASF V<sub>FCS</sub>10)
- Gehölzpflege im Abstand von 8 Jahren (Nachweis 31.12. **xxx**, konkrete Jahre angeben) (siehe ASF V<sub>FCS</sub>10)
- mindestens einmalige Mahd der Wiesenbestände (Fläche im ASB zu ergänzen) und Nachweis zum 31.12. jährlich, Festlegung Umfang der Pflegemaßnahmen durch ökologische Baubegleitung (siehe ASF V<sub>FCS</sub>11)
- Pflege des Ersatzlebensraumes über eine Zeitspanne von 25 Jahren
- Anlage und Artenanreicherung einer 13.000 m<sup>2</sup> großen Fläche mit einer Saatmischung von Ampfer-Arten (siehe ASF V<sub>FCS</sub>10) (Flächengröße im ASF noch zu ergänzen)



- Anlage eines ca. 700m<sup>2</sup> Trockenrasenstandortes und Umsiedelung der Sandstrohlblume unter fachlicher Begleitung eines Biologen (Flächengröße im UB noch zu konkretisieren)

### **Umsiedelung der Zauneidechsen aus dem Plangebiet „Schwärzeblick“ in das Ersatzquartier Altenhofer Straße 23 (siehe ASF V<sub>ASB</sub> 5)**

- mindestens 6 Termine zum Absammeln, ab April
- Begleitung durch fachkundigen Biologen in Absprache mit ökologischer Baubegleitung

### **Anbringung von Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Plangebietes „Schwärzeblick“ (siehe ASF V<sub>CEF</sub> 7)**

- Anbringen von 32 artspezifischen künstlichen Quartiershilfen für Fledermäuse
- Anbringung der Kästen spätestens bis Ende Februar nach Gehölzfällung und Gebäudeabriss im Plangebiet
- Festlegung der Ersatzstandorte durch fachkundigen Biologen in unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet
- Absicherung und Nachweis einer jährlichen Reinigung bis zum 31.12. jährlich

### **Anbringung von Nistkästen als Ersatzquartier für Vögel im Umfeld des Plangebietes „Schwärzeblick“ (siehe ASF V<sub>CEF</sub> 8)**

- Anbringen von 14 artspezifischen künstlichen Niststätten für Brutvögel. Anbringung der Kästen spätestens bis Ende Februar nach Gehölzfällung und Gebäudeabriss im Plangebiet
- Festlegung der Ersatzstandorte durch fachkundigen Biologen in unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet. Absicherung und Nachweis einer jährlichen Reinigung bis zum 31.12. jährlich

### **Integration von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse an den geplanten Gebäuden im Plangebiet „Schwärzeblick“ (siehe ASF V<sub>FCS9</sub>)**

- Integration von 32 artspezifischen künstlichen Quartiershilfen für Fledermäuse an den Bestandsgebäuden
- Festlegung der Quartiersstandorte im Gebäude unter Einbeziehung eines fachkundigen Biologen und in Absprache mit den Architekten

**Bürgschaftsurkunde****Der Auftragnehmer**

Name und Sitz  Schwärzetal Projekt GmbH, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen OT Wündorf
--------------------------------------------------------------------------------------------

und  
**der Auftraggeber**

Stadt Eberswalde, Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung: Neubau der Bushaltestellen sowie Anpassungen im öffentlichen Verkehrsraum	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Mängelansprüche zu leisten.

Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

**Der Bürge**

Name und Anschrift
--------------------

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag	120.000,00 EUR
--------	----------------

an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet.

Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum

Unterschriften

.....

.....

.....

# Bürgschaftsurkunde

## Der Auftragnehmer

Name und Sitz  Schwärzetal Projekt GmbH, Mellenseestraße 21, 15806 Zossen OT Wündorf
--------------------------------------------------------------------------------------------

und  
**der Auftraggeber**

Stadt Eberswalde, Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde
letztlich vertreten durch

haben folgenden Vertrag geschlossen:

Nr. des Auftragschreibens / Vertrages	Datum
Bezeichnung der Leistung: Neubau der Kindertagesstätte	

Nach den Bedingungen dieses Vertrages hat der Auftragnehmer Sicherheit für die vertragsgemäße Ausführung der Leistung einschließlich der Mängelansprüche zu leisten.

Er leistet die Sicherheit in Form dieser Bürgschaft.

## Der Bürge

Name und Anschrift
--------------------

übernimmt hiermit für den Auftragnehmer die selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht und verpflichtet sich, jeden Betrag bis zu einer Gesamthöhe von

Betrag	1.000.000,00 EUR
--------	------------------

an den Auftraggeber zu zahlen.

Auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit sowie der Vorausklage gemäß §§ 770, 771 BGB wird verzichtet.

Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners.

Die Bürgschaft ist unbefristet; sie erlischt mit der Rückgabe dieser Bürgschaftsurkunde.

Die Bürgschaftsforderung verjährt nicht vor der gesicherten Hauptforderung. Nach Abschluss des Bürgschaftsvertrages getroffene Vereinbarungen über die Verjährung der Hauptforderung zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer sind für den Bürgen nur im Falle seiner schriftlichen Zustimmung bindend.

Gerichtsstand ist der Sitz der zur Prozessvertretung des Auftraggebers zuständigen Stelle.

Ort, Datum

Unterschriften

.....



.....

.....








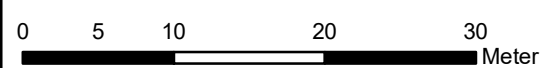
### Legende

#### Erhaltene Gehölze

-  Erhalt
-  Maßnahmengrenze

#### Maßnahmen

-  BE-Fläche
-  Baustraße
-  M1 Eiablagefläche für Zauneidechsen
-  M2 Winterquartier für Zauneidechsen
-  Trockenrasen



**Wohnbebauung "Am Schwärzetal" Eberswalde**

**Maßnahmenplan  
Ausgleichsmaßnahme "Altenhofer Straße"**

Datengrundlagen:  
Digitale Orthophotos DOP 20  
Landesvermessung und Geobasisinformation, Brandenburg

Auftraggeber:  
Name  
Straße Hausnr.  
PLZ Ort

Bearbeitung: **FUGMANN**  
**JANOTTA**  
**PARTNER**

Stand: 19.02.2020      Maßstab: 1:500      Bearbeiter: HB

### **6 Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten**

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG und vorgezogene Ausgleichmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der lokalen Population aufgeführt.

Also Kompensationsfläche zur Schaffung von Ersatzhabitaten, insbesondere für die streng geschützte Zauneidechse, ist die Abrissfläche „Altenhofer Str. 23“ (siehe Karte der Stadt Eberswalde „Abrissobjekt Altenhofer Straße 23“) vorgesehen.

#### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der im folgenden beschriebenen Maßnahmen.

##### **V<sub>ASB</sub> 1: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten / während der Winterruhe (1. Oktober bis 29. Februar)**

Das Abschieben und Abgraben des Oberbodens muss außerhalb der Fortpflanzungszeiten der europäisch geschützten Vogelarten durchgeführt werden, um die Tötung von Individuen zu vermeiden. Die Fortpflanzungszeiten sind hierbei an die Vegetation gebunden. Die Schonzeit für die Vegetation reicht gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. März bis zum 30. September. Die Baufeldfreimachung kann dabei erst nach erfolgreicher und vollständiger Absammlung der streng geschützten Zauneidechse erfolgen (vgl. V<sub>ASB</sub> 5).

##### **V<sub>ASB</sub> 2: Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. November bis 29. Februar)**

Im Rahmen der baulichen Inanspruchnahme werden durch Baumfällungen und Strauchrodungen potenzielle Brutstätten von in Gehölzen und Baumhöhlen brütenden Vögeln sowie potenzielle Quartierbäume für Fledermäuse und Zauneidechsen beseitigt. Nur wenn die Höhlen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Fällung des Baumes möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Die Fällungs- und Rodungsarbeiten sind daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen. Für Fledermäuse die in Baumhöhlen überwintern sind weitere Schutzmaßnahmen zu ergreifen (vgl. Maßnahme V<sub>ASB</sub> 4).

##### **V<sub>ASB</sub> 3: Gebäudeabriss und Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und Niststätteneignung für in Höhlen brütende Vögel in den Wintermonaten (1. November bis 29. Februar)**

Bei Umsetzung des Bebauungsplans werden durch den Abriss von Gebäuden potenzielle Brutstätten von in Nischen brütenden Vögeln sowie Quartiere für Fledermäuse beseitigt. Nur wenn die Nischen, Höhlen und Spalten in diesem Zeitraum nicht besetzt sind, ist eine Tötung von Individuen ausgeschlossen und eine Gebäudeabriss möglich. Dies ist außerhalb der aktiven Phasen von Vögeln und Fledermäusen besonders wahrscheinlich. Der Abriss von Gebäuden ist daher zur Vermeidung der Verbotstatbestände außerhalb der Brutzeit der betroffenen Vogelarten bzw. während der Winterruhe der Fledermäuse durchzuführen. Vor Abriss sind potenzielle Quartiere auf Besatz hin zu überprüfen (vgl. V<sub>ASB</sub>4).

##### **V<sub>ASB</sub> 4: Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere auf Besatz im Herbst (1. September – 31. Oktober)**

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Winterquartiere für Fledermäuse nachgewiesen. Eine vereinzelte Nutzung von Bäumen und Gebäuden im Plangebiet durch einzelne Fledermäuse zwecks Überwinterung ist daher zwar sehr unwahrscheinlich, kann aber dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um Verbotstatbestände beim Abriss zu umgehen, ist daher während

der Schwärmzeit der Fledermäuse im Herbst zu kontrollieren, ob hierfür geeignete Quartiere im Plangebiet durch Fledermäuse angefliegen werden. Die zu kontrollierenden Gebäudebereiche und Bäume sind der Karte „Struktur-Kartierung“ sowie den Ergebnistabellen zur Strukturkartierung zu entnehmen, die Bestandteil des faunistischen Gutachtens in der Anlage sind.

Die Kontrolle der Strukturen mit Quartierseignung hat durch zwei Begehungen in den Abendstunden im Herbst, einmal im September und einmal im Oktober zu erfolgen. Werden schwärmende Fledermäuse entdeckt, ist festzustellen, welche Nischen, Höhlungen und Spalten von den Fledermäusen angefliegen werden. Diese sind dann durch Bauschaum so zu verschließen, dass eine Nutzung als Winterquartier nicht mehr möglich ist. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Verschluss erfolgt wenn sich keine Fledermäuse in dem Quartier aufhalten.

#### **V<sub>ASB</sub> 5: Abzäunung und Absammlung der von Zauneidechsen besiedelten Bereiche vor Durchführung der Baumaßnahmen**

Um Baumaßnahmen durchführen zu können, ohne Individuen der Zauneidechse zu töten, sind die von den Arten besiedelten Bereiche vor Beginn der Baumaßnahmen umzusiedeln. Zu diesem Zweck sind die besiedelten Bereiche mit einem Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Anschließend sind die in diesen Bereichen vorhandenen Zauneidechsen und Blindschleichen im Rahmen von mindesten 6 Begehungen im April des Jahres abzusammeln, in dem das Vorhaben umgesetzt werden soll. Wann die Begehungen durchzuführen sind, ist von der Witterung abhängig zu machen und bei milden Temperaturen vorzunehmen. Ziel ist es, die Zauneidechsen und Blindschleichen zu einem Zeitpunkt abzufangen, zu dem diese bereits ihre Winterquartiere im Erdboden verlassen haben und noch keine Eiablage in den Boden stattgefunden hat.

Um eine fach- und sachgerechte Durchführung der Maßnahme sicherzustellen ist diese durch fachkundige Biologen und in Absprache mit der Ökologischen Baubegleitung sowie den Unteren Naturschutzbehörden des Landkreises Barnim durchzuführen.

Das nachgewiesene Vorkommen von Zauneidechsen und Blindschleichen Individuen, sowie der als Reptilien-Habitat geeigneten Flächen sind der Karte 4 „Reptilien-Kartierung“ im Anhang zu entnehmen.

#### **V<sub>ASB</sub> 6: Bauzeitenregelung zum Zweck des Zauneidechsen- und Blindschleichenschutzes**

Um Bodenarbeiten im Rahmen der Baumaßnahmen durchführen zu können, ohne Individuen der Zauneidechsen oder Blindschleichen zu töten, sind die Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Bereichen erst nach Absammlung der Zauneidechsen und Blindschleichen und nach der Bauzeit-Freigabe durch zuständige Behörde durchzuführen .

## **6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme**

Folgende Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, um erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

#### **V<sub>CEF</sub> 7: Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere**

Durch den Abriss der Gebäude sowie die Entfernung von Bäumen im Plangebiet werden Strukturen zerstört, für die im Rahmen der Strukturkartierung eine hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse nachgewiesen werden konnte. Die Ergebnisse der Strukturkartierung können der Karte 1 im Anhang entnommen werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind für den Verlust jeder dieser Strukturen, die über eine mindestens „mittlerer“ Quartierseignung an Gebäuden verfügt bzw. für jeden Baum der eine Quartierseignung besitzt daher neue Fassaden- und Baumquartiere an Gebäuden und Bäumen im Umfeld anzubringen.

Den Ergebnissen der Strukturkartierung folgend, weisen sechs Gebäude eine erhöhte Quartierseignung für Fledermäuse auf. Da die potenziellen Quartiere im Untersuchungsgebiet

---

vielfältig sind, sollen hierbei verschiedene Kastentypen verwendet werden, um die Akzeptanz der Ersatzquartiere zu erhöhen.

Zu verwenden sind Nistkäste für Waldfledermäuse, die an Bäumen in mindestens 3 m Höhe aufgehängt werden. Für in Gebäuden brütende Fledermausarten sind Fassadenquartiere, die zumindest zum Teil sowohl im Sommer als auch im Winter für gebäudebewohnende Fledermäuse geeignet sind, zu verwenden. Es handelt sich um Ersatzquartiere mit einer speziellen Isolierung oder Einbauquartiere aus Leichtbeton. Zur Erhöhung der Akzeptanz der Ersatzquartiere sind verschiedene Fledermauskästen zu verwenden und in verschiedenen Expositionen anzubringen. Dabei ist zu gewährleisten, dass der Zugang nach unten frei bleibt. Die neuen Ersatzquartiere werden mindestens in gleicher Anzahl wie die zuvor beseitigten natürlichen Quartiere geschaffen. Für die Zwergfledermaus liegen drei und das Braune Langohr ein Quartiersnachweise an Gebäuden vor. Hinzu kommen sechs Gebäude-Quartiere mit einer sehr hohen bzw. nahezu gesicherten Eignung als Sommerquartier für die Mücken und Zwergfledermaus (vgl. Karte 01 und 03 im Anhang). An vier Gebäuden ohne direkten Quartiersnachweise wurde Fledermauskot und/oder alte Vogelnester nachgewiesen (vgl. Tabelle 6, Tabelle 7 und Tabelle 9). Die Maßnahme soll den Verlust der aktuell genutzten Sommerquartiere mindestens im Verhältnis 1:2 durch künstliche Nisthilfen ausgleichen. Die künstlichen Nisthilfen werden im räumlich funktionalen Zusammenhang angebracht. Insgesamt müssen mindestens 32 künstliche Nisthilfen mit entsprechender Eignung für die Mücken- und Zwergfledermaus und das Braune/Graue Langohr, im räumlich funktionalen Zusammenhang angebracht werden (vgl. Tabelle 15).

Die neuen Quartiere sind vor dem März des drauffolgenden Sommers an Gebäuden und Bäumen sowie in Waldgebieten im Umfeld der jeweiligen Fällung anzubringen.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere muss regelmäßig überprüft werden.

#### **V<sub>CEF</sub> 8: Anbringen von Nistkästen als Ersatzquartiere für in Höhlen und Nischen brütende Vögel**

Durch den Abriss der Gebäude und die Fällung von Bäumen im Vorhabengebiet werden potenziell Nistplätze für Gebäude- und Höhlenbrüter zerstört. Um eine Verschlechterung des lokalen Bestandsniveaus zu verhindern, ist dieser Verlust durch die Schaffung neuer Nisthilfen zu kompensieren. Die Anzahl der neu zu schaffenden Ersatzquartiere richtet sich nach den Ergebnissen der Strukturkartierung, die in tabellarischer Form dem Anhang des faunistischen Gutachtens des Büros Ökoplan in der Anlage des Artenschutzfachbeitrages entnommen werden können.

Im Plangebiet verfügt ein Baum und sechs Gebäude über eine Nistplatzeignung für Gebäude- und Höhlenbrüter. Für diese potenziellen Nistplätze in Höhlen, Nischen und Spalten sind 14 neue Nistmöglichkeiten zu schaffen (vgl. Tabelle 15).

Die neuen Nisthilfen sind vor dem März des drauffolgenden Sommers an Gebäuden und Bäumen im Umfeld der jeweiligen Fällung anzubringen.

Die Funktionsfähigkeit der Ersatzquartiere sollte regelmäßig überprüft werden.

Alle Nistkästen sind nach den Baumfällungen und dem Gebäudeabriss aber vor Brutbeginn der Arten bis Ende Februar im Umfeld und außerhalb des Wirkungsbereichs baubedingter Beeinträchtigungen dauerhaft an einem schattigen bzw. halbschattigen Standort zu installieren. Die im folgenden genannten Punkte sind hierbei zu beachten.

- Die Nistkästen werden in einer Höhe von 1,80 m - 3 m angebracht
- Die Einfluglöcher sind entgegen der Wetterseite auszurichten.
- Zum Schutz vor Beutegreifern ist darauf zu achten, dass sich in Nähe Einfluglochs keine Äste befinden,
- Die Nistkästen sind einmal jährlich im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen. Die Reinigung ist sicherzustellen.



### 6.3 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes

Folgende Maßnahmen sind als Ersatzmaßnahmen durchzuführen, um unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zu ersetzen.

#### **V<sub>FCS</sub> 9: Anbringen Ersatzquartieren gebäudebewohnender Fledermäuse an den geplanten Gebäuden**

Zur langfristigen Sicherung der günstigen Erhaltungszustandes der erfassten Feldermausarten, werden geeignete Ersatzquartiere an den geplanten Gebäuden in gleicher Menge der unter V<sub>CEF</sub> 7 genannten Ersatzquartiere angebracht. Die Quartiere werden dabei entweder in der Gebäudefassade integriert oder in Form von Fledermauskästen an den Gebäuden angebracht. Die Planung und Durchführung der Maßnahme wird durch eine fachkundige Person begleitet und mit den Behörden abgestimmt.

#### **V<sub>FCS</sub> 10: Gebüschpflanzungen und Schaffung von linearen Gehölzstrukturen**

Zur Aufwertung von Habitaten für den Girtitz sowie als Aufwertungsmaßnahme für die Zauneidechse sind kleinflächige, heimische Gebüsche und/oder Heckenstreifen an der Altenhofer Str. 23 im Umfang des aktuellen Bestandes zu erhalten und durch geeignete Pflegemaßnahmen den Lebensraumanprüchen der Arten anzupassen.

Der Charakter der Offen- und Haboffenlandschaft ist dabei zu bewahren, um Konflikte mit Offenlandarten zu vermeiden. Geeignet sind insbesondere dornige, heimische Gehölzarten wie Weißdorn, Kreuzdorn, Heckenrosen und Brombeere.

Regelmäßige Gehölzpflegemaßnahmen an der Altenhofer Str. 23 sind notwendig, um der Überalterung von Gebüsch und Heckenstrukturen zu begegnen. Diese sind zeitlich alternierend alle 5 bis 10 Jahre durchzuführen. Von der Schaffung von linienhaften Gehölzstrukturen profitieren Fledermausarten wegen ihrer Eignung als Jagd- und Nahrungshabitat und zum Schwärmen.

#### **V<sub>FCS</sub> 11: Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Kleinstrukturen**

Als Ersatzhabitat für Bruthabitate von Offenlandbewohnern und Habitatverluste der Zauneidechse und Blindschleiche sind trockene Standortverhältnisse auf der Altenhofer Str. 23 durch das Aufbringen nährstoffarmer Sande zu leisten. Die Flächen werden anschließend als Trockenstandort mit schütterer Vegetation durch geeignete Pflegemaßnahmen entwickelt und langfristig erhalten.

Ein Maßnahmenziel ist die Entwicklung einer Vielfalt an Vegetations- und sonstigen Kleinstrukturen, um Brutplätze und Ansitzwarten zu schaffen und den Insektenreichtum als Nahrungsgrundlage der Brutvögel zu fördern. Zur Optimierung der ruderalen Staudenfluren als Habitate der Zauneidechse und Blindschleiche sind Kleinstrukturen wie Stubben, Totholz, Stein-, Sand- und Reisighaufen als Eiablage-, Versteck- und Sonnenplätze anzulegen.

Für Zauneidechsen sind Bereiche mit lückiger und niedriger Vegetationsstruktur besonders wichtig. Teilweise sind Störstellen mit offenem Boden sowie vegetationsfreie Schotterflächen zu schaffen. Es sollte auf die Schaffung von artenreichen Beständen geachtet werden, um die Eignung als Nahrungshabitat für Fledermäuse weiter zu verbessern.

Als Ersatz für die Nahrungshabitate sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse und für geeignete Plätze zur Temperaturregulierung der Tiere werden im ausreichenden Abstand zu Störquellen der Siedlungsbereiche Trockenmauern und/oder Gesteins- und Sandaufschüttungen sowie grabbares, sandiges Material aufgebracht. Bei zu starker Beschattung der Gesteinsschüttung müssen Gebüsche und Gehölze entfernt werden und die sonnenexponierte Mauerseite muss zur Sicherstellung von Sonnenstellen für die Wärmeregulation von hohen Gebüsch und Bäumen im Umfeld befreit werden. Es können zusätzlich Baumstubben und Totholzhaufen auf der Fläche aufgebracht werden. Die Maßnahme muss regelmäßig auf ihren Erfolg hin untersucht werden.

---

Zur langfristigen Sicherung des Ausgleichsstandorts für die Zauneidechse muss eine extensive Pflege mit einer regelmäßigen, 1-2 schürigen Mahd erfolgen. Der Standort Altenhofer Str. 23 liegt voraussichtlich im Umfeld von bestehenden Zauneidechsen-Habitaten und trägt zur Konnektivität von Populationen bei. Die neu zu schaffenden Habitate sollten möglichst auf sandigem Grund oder über Kalk liegen. Als Initialmaßnahme sollten geeignete Trockenrasen-Saatmischungen auf der Fläche aufgebracht werden. Zur Förderung von Nahrungshabitaten für den Bluthänfling soll die Saatmischung Ampfer-Arten (*Rumex acetosa*, *Rumex thrysiflorus*, *Rumex acetosella*, *Rumex crispus*) und weitere, samenreiche Hochstauden enthalten und im Verhältnis 1:1 zum Eingriff, auf der Altenhofer Str. 23 ergänzend angesät werden.

Die durch das Vorhaben beeinträchtigte Fläche mit einer Eignung als Habitat für Zauneidechsen und Teilhabitat für europarechtlich geschützte Brutvögel ist ca. 13.000 m<sup>2</sup> groß und muss im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Die Altenhofer Str. 23 bietet dabei mit den unmittelbar angrenzenden Flächen voraussichtlich alle notwendigen Voraussetzungen für einen geeigneten Ersatzlebensraum

## **7 Zusammenfassende Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme nach §45 Abs. 7 BNatSchG**

### **7.1 Arten nach Anhang IV der FFH-RL**

#### **7.1.1 Pflanzenarten**

Da für Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **7.1.2 Tierarten**

Da für Tierarten Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

#### **7.1.3 Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-RL**

Da für europäische Vogelarten keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

## **8 Zusammenfassung**

Durch das Vorhaben werden Sommerquartiere der Zwergfledermaus und Mückenfledermaus überformt und Lebensräume der Zauneidechse sowie von Brutvögeln beeinträchtigt. Alle Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Arten lassen sich kurzfristig umsetzen. Durch Vermeidungsmaßnahmen lässt sich ein Tötungsrisiko für die streng geschützten Tierarten und europarechtlich geschützten Vogelarten ausschließen. Für die Zauneidechse und einige Brutvogelarten müssen geeignete Ersatzhabitats auf der Altenhofer Str. 23 hergestellt werden. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes der Mücken- und Zwergfledermaus müssen im funktional räumlichen Zusammenhang des Plangebietes durchgeführt werden. Für die Mücken- und Zwergfledermäuse müssen während der Bauphase geeignete Sommerquartiere in Form von Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang angebracht werden und bei Fertigstellung der Bestandsgebäude geeignete Quartiere an den Gebäuden integriert werden.

Durch Vermeidungs-, vorgezogene Ausgleich und Ersatzmaßnahmen kann der günstige Erhaltungszustand der lokalen Populationen gewahrt werden.

**Tabelle 14: Übersicht der Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen**

Nr. gem. LBP	Maßnahmenkurzbeschreibung	Verortung
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
VASB 1	Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten / während der Winterruhe (1. Oktober bis 29. Februar)	PG
VASB 2	Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (1. November bis 29. Februar)	PG
VASB 3	Gebäudeabriss und Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und Niststätteneignung für in Höhlen brütende Vögel in den Wintermonaten (1. November bis 29. Februar)	PG
VASB 4	Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere auf Besatz im Herbst (1. September – 31. Oktober)	PG
VASB 5	Abzäunung und Absammlung der von Zauneidechsen besiedelten Bereiche vor Durchführung der Baumaßnahmen	PG
VASB 6	Bauzeitenregelung zum Zweck des Zauneidechsen- und Blindschleichenschutzes	PG
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>		
VCEF 7	Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere	Umfeld PG
VCEF 8	Anbringen von Nistkästen als Ersatzquartiere für in Höhlen und Nischen brütende Vögel	Umfeld PG
<b>Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (FCS-Maßnahmen)</b>		
VFCS 9	Anbringen Ersatzquartieren gebäudebewohnender Fledermäuse an den geplanten Gebäuden	PG
VFCS 10	Gebüschpflanzungen und Schaffung von linearen Gehölzstrukturen	Externe Fläche
VFCS 11	Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Kleinstrukturen	Externe Fläche
PG = Plangebiet, Externe Fläche = Altenhofer Str. 23		

**Tabelle 15: Übersicht des Mindestbedarfs an künstlichen Nisthilfen und Quartieren**

Deutscher Name	Art	künstliche Nisthilfe	Beeinträchtigung Fortpflanzungsstätten Bestand	Kompensationserfordernis künstliche Nisthilfe
<b>Brutvögel</b>				
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		2	2
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>		1	1
ubiquitäre Arten	höhlenbrütende Arten		11	11
<b>Fledermäuse</b>				
Langohr, Braunes/Graues	<i>Plecotus auritus/austriacus</i>	Sommerquartier (Wochenstuben)	1	2

Deutscher Name	Art	künstliche Nisthilfe	Beeinträchtigung Fortpflanzungsstätten Bestand	Kompensations-erfordernis künstliche Nisthilfe
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sommerquartier (Wochenstuben)	3	6
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Sommerquartier, Zwischenquartier	6	12
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sommerquartier, Zwischenquartier	6	12

**Ergänzende Information zur Verarbeitungstätigkeit zum Städtebaulichen Vertrag Nr.: 61-2019-16**

zur allgemeinen Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Eberswalde  
gemäß Artikel 12 bis 22 und 34 der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)

Die allgemeine Information zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Eberswalde wird hinsichtlich der konkreten Verarbeitungstätigkeit zum Städtebaulichen Vertrag Nr.: 61-2019-16 durch nachfolgende Informationen wie folgt ergänzt:

Zu:

**1 Kontaktdaten**  
1.2 Bestimmte Stelle

Zweckmäßigerweise werden die personenbezogenen Daten durch die nachfolgend bestimmte Stelle innerhalb der Behörde verarbeitet:

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 41-44, 16225 Eberswalde  
Telefon: 03334 / 64610,  
E-Mail:stadtentwicklungsamt@eberswalde.de

**2 Zweckbestimmung und Rechtsgrundlagen**

Die Daten werden zu nachfolgend benanntem Zweck verarbeitet:

Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“

Die Rechtsgrundlage(n) zur Verarbeitungstätigkeit bildet:

Baugesetzbuch

**3 Erhebung von Daten bei Dritten**

Die Verantwortliche erhebt ausnahmsweise Daten bei folgenden Dritten (Information nach Art. 14 DSGVO):

**4 Pflichten zur Bereitstellung personenbezogener Daten**

Es besteht keine Pflicht zur Bereitstellung der personenbezogenen Daten.

Die Pflicht zur Bereitstellung personenbezogener Daten ergibt sich aus folgenden Regelungen:

Folge bei Nichtbereitstellung personenbezogener Daten:

**5 Datenübermittlungen**

Die Daten werden nicht an Dritte übermittelt.

Die Daten werden an nachfolgende Dritte übermittelt:

Die Daten werden an Drittstaaten/internationale Organisationen übermittelt:

Rechtsgrundlage(n) für die Übermittlung bildet/bilden:

**6 Automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling)**

Abweichend findet eine automatisierte Entscheidungsfindung (Profiling) entsprechend nachfolgend beschriebener involvierter Logik, Tragweite und angestrebter Auswirkung statt:

Logik:

Tragweite:

Auswirkung:

**7 Speicherfristen**

Die Daten werden unverzüglich nach Zweckerfüllung (Punkt 2) gelöscht.

Die Daten werden nach Ablauf einer gesetzlichen Aufbewahrungsfrist gelöscht:

[Frist] gemäß [Rechtsgrundlage]

## **Auflistung Ansprechpartner für Vertragspartner in der Stadtverwaltung**

### Stadtentwicklungsamt (Amt 61):

Frau Leuschner, Telefon: 03334 / 64610

Frau Pohl, Telefon: 03334 / 64612

Frau Fiebig, Telefon: 03334 / 64618

### Tiefbauamt (Amt 65):

Frau Köhler, Telefon: 03334 / 64650

Frau Kroll, Telefon: 03334 / 653

### Amt für Bildung, Jugend und Sport (Amt 40):

Frau Ladewig, Telefon: 03334 / 64400