

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0763/2022**

Datum: 07.11.2022

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 606 "Christel-Brauns-Weg"**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Satzungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	06.12.2022	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2022	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

**1. Behandlung der Stellungnahmen**

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ in der Fassung vom 11.01.2021 sowie über die Stellungnahmen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ in der Fassung vom 07.10.2022 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 04.11.2022 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 09.11.2022 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.

Die Begründung wird gebilligt.

**3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen und die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 04.11.2022

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ in der Fassung vom 09.11.2022

**(Achtung!** Die Anlage ist aufgrund des Umfangs von 286 Seiten nicht beigefügt, sie ist digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder kann im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.)

Finanzielle Auswirkungen: <span style="float:right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>					
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
				€	€
				€	€
				€	€
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: .....)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/ Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
				€	€
				€	€
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <span style="float:right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich</span>					
Erläuterung: Der mit diesem Beschluss verbundene Planungsschritt verursacht beim Stadtentwicklungsamt keine weiteren Kosten.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:				<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:				<input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ	
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:				<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich	
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

## **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 22.11.2018 die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 18.04.2019 bis 17.05.2019 statt. Behörden und Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert, bis zum 22.05.2019 Stellung zu nehmen. Am 23.02.2021 billigte die StVV den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 11.01.2021) und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 25.03.2021 bis 30.04.2021 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis vom 04.11.2022) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gingen vier Stellungnahmen ein.

Der Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ in der vorliegenden Fassung vom 09.11.2022 ist materiell abgeschlossen. Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind eingearbeitet. Zudem ergaben sich Änderungen durch die parallel zum B-Planverfahren laufende Straßenplanung sowie weitere Änderungen und redaktionelle Korrekturen aus eigener Erkenntnis. Nach Anpassung der Entwurfsunterlagen (geänderter Entwurf vom 07.10.2022) wurden aufgrund ihrer Betroffenheit erneut die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Forstbehörde, der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde sowie das Landesbüro der Naturschutzverbände beteiligt.

Wichtigste Änderungen:

Im Rahmen der Straßenplanung wurde entschieden, die Schmutzwasserentsorgung über zwei Erschließungsrichtungen laufen zu lassen. Neben dem Anschluss des östlichen Teiles des Plangebiets an den Bestandskanal im Karl-Marx-Ring erfolgt die Ableitung auch über einen neuen Schmutzwasserkanal in südwestlicher Richtung zum geplanten Abwasserpumpwerk mit anschließender Druckleitung bis zum Einbindepunkt in die vorhandene Abwasserdruckleitung in der Biesenthaler Straße. Das neu zu errichtende Pumpwerk ist zum Nachweis der gesicherten Erschließung des neuen Wohngebiets planungsrechtlich zu sichern. Dies erforderte die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen.

Weiterhin wurde aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit (außerhalb des Beteiligungsverfahrens) im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein Verbindungsweg zum Fried-

hof geschaffen.

Aus eigener Erkenntnis wurde am östlichen Rand des Plangebiets aus Gründen der praktischen Umsetzung die Baulinie durch eine Baugrenze ersetzt.

Ebenso wurde aufgrund von Anregungen aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 34) die textliche Festsetzung 3 (alt textliche Festsetzung 2) ergänzt. Mit der textlichen Festsetzung (TF) soll auf das dargestellte Problem der Versickerung des Niederschlagswassers bei unterschiedlich hoch gelegenen Grundstücken an der Plangebietsgrenze reagiert werden. Die betroffenen Grundstückseigentümer im Plangebiet werden dazu verpflichtet, das eigene Geländeneiveau an das der jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke anzupassen.

Aus eigener Erkenntnis wurden die TF 6 und die TF 7 in den Bebauungsplan aufgenommen. In anderen Baugebieten zeigte die Praxis, dass Bauherrn größere Grundstücke weiter teilen und damit eine höhere Verdichtung und Bauweise erreichen wollen.

Die TF 7 soll diese nicht gewünschte Verdichtung ausschließen, indem sie nur maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude erlaubt.

Zusätzliche Änderungen:

Aus eigener Erkenntnis wurde die TF 3 (alt TF 2) entsprechend des eigentlichen Zwecks (Standicherheit des Straßenkörpers) überarbeitet.

Aus eigener Erkenntnis sowie nach Hinweisen des Landkreises Barnim (Ifd. Nr. 2) wurden die TF 4 und 5 zu einer TF 4 zusammengefasst und dahingehend präzisiert, dass eine abweichende Bauweise durch maximal zulässige Gebäudelängen festgesetzt wird. Dabei wurde mit Blick auf die Errichtung von Doppelhäusern die maximale Länge von Gebäuden auf 16 m (vorher 13 m) vergrößert.

Der Landkreis Barnim (Ifd. Nr. 2) regte an, die Rechtsgrundlagen zu den textlichen wie auch zu zeichnerischen Festsetzungen sowie die Planzeichen und die Planzeichenerklärung zu überprüfen und zu ergänzen. Die Plandokumente wurden diesbezüglich angepasst.

Der Landkreis Barnim (Ifd. Nr. 2) wies mit Blick auf die spätere Beurteilung von Bauvorhaben daraufhin, in der Planzeichnung Bemaßungen zu ergänzen. Die Planzeichnung wurde dahingehend angepasst.

Der Landkreis Barnim (Ifd. Nr. 3) merkte an, dass in den entsprechenden Passagen des Umweltberichts Denkmäler zu ergänzen sind. Diese wurden im Umweltbericht aufgenommen.

Der Landkreis Barnim (Ifd. Nr. 4) beanstandete im Umweltbericht einen falschen Wert bei der Berechnung der Kompensationsleistung. Dieser wurde korrigiert. Änderungen am Ausgleich ergaben sich dadurch nicht.

Der Landesbetrieb Forst (Ifd. Nr. 15) regte an, das Landeswaldgesetz in die Rechtsgrundlagen der Plandokumente aufzunehmen. Die Plandokumente wurden dahingehend ergänzt.

Der ZWA (Ifd. Nr. 24) beanstandete die TF 8 hinsichtlich der Beschreibung des Nutzungsrechts und forderte eine entsprechende Anpassung. Die Festsetzung wurde gemäß den Hinweisen überarbeitet.

Aus der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 27) kam die Anregung, dass das Verkehrsaufkommen in der Begründung (Kapitel 6) nicht zutreffend beschrieben ist. Diese wurde nochmals überarbeitet.

Nicht berücksichtigte Anregungen/Forderungen:

Der Landkreis Barnim (Ifd. Nr. 1) beanstandete den nicht erfolgten Ausgleich für den Verlust flächiger Gehölze. Der geforderte Ausgleich wurde nicht gesondert ermittelt und festgelegt, sondern u. a. durch den Kompensationsüberschuss der festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen. Eine Anpassung der Planung erfolgte nicht, die Forderung wurde zurückgewiesen.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände (Ifd. 19) erhob Einwand gegen die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen für Bodenbrüter. Die Forderung wurde zurückgewiesen, da geeignete Lebensräume für diese Arten im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind und die Stadt Eberswalde in der Märkischen Heide neue Offenlandbiotope geschaffen hat. Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde der Bereitstellung von Bauflächen für Einfamilienhäuser – unter Beachtung geeigneter Kompensationsmaßnahmen – der Vorrang eingeräumt.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände (Ifd. 20) beanstandete ebenso das fehlende Monitoring der Ersatzhabitatflächen für die Zauneidechsen und Schlingnattern. Die Forderung wurde zurückgewiesen, da es sich bei dem Plangebiet nur um ein Sekundärhabitat handelte. Mit Umsetzung des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vergrämungskonzeptes wurden die Bestimmungen des BNatSchG zum Artenschutz während der Planaufstellung beachtet.

Aus der Öffentlichkeit wurde Einwand gegen die Anbindung des Wohngebietes an das bestehende Straßennetz erhoben (Ifd. 33). Mit Verweis auf eine umfassende Prüfung der Anbindung des Wohngebietes (Eigentumsverhältnisse, nachhaltige Kriterien, Lärmschutzgutachten) im Rahmen der Planaufstellung wurde die Forderung nach einem zusätzlichen Anschluss zurückgewiesen.

### **Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:**

Durch die Planung werden vorwiegend kleinklimatische Belastungen hervorgerufen, die vordergründig mit der Neuversiegelung des Bodens in Zusammenhang stehen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen demnach Festsetzungen getroffen werden, die diese Effekte mindern. In diesem Sinne setzt der Bebauungsplan eine verhältnismäßig geringe GRZ fest. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie insbesondere in den Vorgärten sind zudem Pflanzregelungen getroffen worden, die zu einem naturnahen Charakter und gleich-

zeitig zu einer Minderung negativer Wirkungen auf das lokale Klima beitragen sollen. Auch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen stärkt die klimatische Wirksamkeit im Gebiet. Klimarelevante Eingriffe in den Baum- und Waldbestand werden durch Neupflanzung bzw. Ersatzaufforstung innerhalb wie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und die Einhaltung entsprechender energetischer und ökologischer Kennwerte.