

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 1	Absender: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 13.07.2022
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S.215 ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind. Es handelt sich um Bodendenkmal / Fundplatz Eisen- spalterei 3; Zwangsarbeitsstätte und -lager der NS-Zeit. Der Umstand wird auch im- Text erwähnt, auf S.58, unter "Altlasten". Die dort genannten Auffüllungen gehören mit zum Bodendenkmal und sind zu dokumentieren.

Folgende Punkte sind also zu beachten:

1. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeich- nungen des Vorhabens aufzunehmen.
2. Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs.1 Nr. 5 BbgD- SchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie sind in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Doku- mentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denk- malschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum im vorliegen- den Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Ver- bau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.
3. Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Krei- ses und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- schen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).
4. Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfär- bungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bran- denburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmu- seum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenk- male und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.:	Absender:	Datum der Stellungnahme:
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	13.07.2022
<p>5. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).</p> <p>6. Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 26 BbgDSchG). Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG. Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Denkmalfachbehörde, Abt. Bodendenkmalschutz hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 23.02.2021 keine Hinweise auf das Bodendenkmal/Fundplatz Eisenspalterei 3 gegeben. Auch die Stellungnahmen zum Aufstellungsverfahren Flächennutzungsplan enthielten keine Hinweise. Die Verwaltung hat daraufhin die Denkmalfachbehörde am 14.09.2022 um eine zeichnerische Übermittlung des Umrings zum genannten Bodendenkmal gebeten und darauf hingewiesen, dass der Investor auf seinen Flurstücken 102 und 10 der Flur 17, Gemarkung Finow nach einer ordnungsgemäßen Abbruchanzeige beim zuständigen Bauordnungsamt die Flächen von Bauwerken, Bauresten und Auffüllungen im Jahr 2021 vollständig geräumt hat. Dokumentationen sind deshalb für diese Flurstücke nicht mehr möglich.</p> <p>In einer <u>2. Stellungnahme vom 26.09.2022</u> hat die Denkmalfachbehörde, Abt. Bodendenkmalschutz ihre Stellungnahme vom 13.07.2022 zurückgezogen. Die Flächengeometrie zum Fundplatz Eisenspalterei 3 (Zwangsarbeitsstätte und -lager der NSZeit) wurde am 26.09.2022 zur Verfügung (vgl. Kartenauszug unten) gestellt. Der eigentliche Fundplatz des Bodendenkmals / Fundplatz Eisenspalterei 3; Zwangsarbeitsstätte und -lager der NS-Zeit liegt östlich des Plangebietes.</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 1	Absender: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 13.07.2022
-----------------------	--	---



Beschluss:

- Kenntnisnahme des Rückzugs der Stellungnahme vom 13.07.2022
- nur informelle Aufnahme des benachbarten Bodendenkmal / Fundplatz Eisenspalterei 3; Zwangsarbeitsstätte und -lager der NS-Zeit in die Begründung, Kap. 6.10

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 2	Absender: Barnimer Busgesellschaft mbH Poratzstraße 68 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 13.07.2022
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Nach Durchsicht der Unterlagen möchten wir wie folgt Stellung nehmen. Aus unserer Sicht ist das zu errichtende Wohnquartier bereits jetzt sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die sich im Umkreis befindlichen Haltestellen „Eberswalde, Eisenspalterei“ (Familiengarten) und „Brandenburgisches Viertel, Spechthausener Str.“ ermöglichen die Nutzung der Obuslinien 861 und 862. Beide Linien verkehren im 15 -Minuten -Takt. Zusätzlich verkehrt dort die Linie 910 zwischen Eberswalde und Finowfurt im 30 -Minuten -Takt. Die Attraktivität des Nahverkehrs kann durch kurze Fußwege zwischen dem Wohnquartier und den Haltestellen noch gesteigert werden. Bei der Planung des Vorhabens empfehlen wir daher, auf möglichst kurze Wege zu den Haltestellen zu achten. Eine gesicherte Fußgängerführung ist aktuell aus und in alle Richtungen zu den Haltestellen gegeben. Bei der baulichen Umsetzung bitten wir um frühzeitige Anhörung hinsichtlich eventuell geplanter Einschränkungen des Verkehrs in dem Bereich. Der nahe Knotenpunkt der B167 und der Spechthausener Straße ist eine wichtige, sensible Verkehrsrader für den ÖPNV. Beachten Sie bei Ihren Planungen auch unbedingt, dass wir im Bereich des Knotenpunktes und vor allem in der Spechthausener Straße Oberleitungen und entsprechende Oberleitungsmasten unterhalten.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Es bestehen grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Planung. Der Wohnstandort ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Der Hinweis auf kurze Wege zu den Haltestellen wurde dem Investor durch Übermittlung der Stellungnahme zur Berücksichtigung in der Ausführungsplanung übermittelt. Zwei O-Busmasten stehen auf dem Baugrundstück, auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der Erhalt oder die Versetzung der Maststandorte muss auf der Ausführungsebene geklärt werden. Im Städtebaulichen Vertrag wird der Investor zur einvernehmlichen Klärung mit der BBG verpflichtet.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Regelungen im Städtebaulichen Vertrag zum Umgang mit den Masten und Oberleitungen</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 3	Absender: E.DIS Netz GmbH Karl-Marx-Straße 2 17291 Prenzlau	Datum der Stellungnahme: 14.07.2022
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme: Anbei übersenden wir Ihnen die gewünschte Spartenauskunft. Im Bereich Ihrer Spartenanfrage befinden sich Versorgungsanlagen der E.DIS Netz GmbH. Das rot umrandete Gebiet auf den Plänen stellt den Anfragebereich dar. Folgende Planauszüge und sonstige Dokumente wurden übergeben: Sparte: Strom-NS; Strom-MS; Telekommunikation Dokumente: Indexplan; Gesamtmedienplan; Skizze; Vermessungsplan; Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen Bitte beachten Sie hierzu die Bestätigung über erfolgte Planauskunft / Einweisung, insbesondere die Informationen zu 'Örtliche Einweisung / Ansprechpartner' auf Seite 3, die 'Besonderen Hinweise' auf Seite 4, das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen und die beigefügten Pläne. Abwägungsvorschlag: Die übermittelten Planunterlagen stellen im Plangebiet einen stillgelegten Hausanschluss der abgerissenen Baracken dar sowie den Hausanschluss des Bethauses. Die Unterlagen werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Handlungsbedarf auf bauleitplanerischer Ebene. Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahme		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 27.07.2022
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

- **Wasserwirtschaft**

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 17.03.2021 eine Stellungnahme abgegeben.

Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.

- **Immissionsschutz**

1. Planungsziel und Sachverhalt

Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung der Fläche für Büro- und Dienstleistungen / Hotel, für Wohnbebauung sowie für Stellflächen (90, 34) in Tiefgaragen, die den Gebiet dienen, zu schaffen. Hierfür setzt der Planentwurf ein Mischgebiet und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest. Das Landesamt für Umwelt äußerte sich in der Stellungnahme vom 17.03.2021 im Rahmen der Beteiligung auf Grundlage von § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen zum Untersuchungsumfang für die weitere Planung.

Den Hinweisen wurde gefolgt. Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schallimmissionsprognose Bericht-Nr. X1599.001.01 `001 des Büros Wölfel vom 07.10.2021. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine gemischte Baufläche, die an Sonderbauflächen für Einzelhandel sowie Wohnbaufläche (südlich) grenzt.

2. Stellungnahme

2.1 Rechtsgrundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 BImSchG für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des BImSchG wie der 16. BImSchV (Verkehrslärm-

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.:	Absender:	Datum der Stellungnahme:
4	Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	27.07.2022
<p>schutzverordnung), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.</p> <p>Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.</p> <p>Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.</p> <p><u>2.2 Immissionssituation-Schutzanspruch</u></p> <p>Die auf den Geltungsbereich einwirkenden relevanten Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens auf der Eberswalder Straße und Lichterfelder Straße sowie weiterer Geräuschimmissionen, die durch Anlagen hervorgerufen werden können, wurden ausreichend ermittelt und bewertet. Der Ermittlung und Bewertung sowie den Hinweisen der Schalltechnischen Untersuchung zum Schallschutz kann gefolgt werden. Die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Pkt. 5.3 und Pkt. 6.6 berücksichtigen hinreichend die immissionsschutzrechtlichen Belange.</p> <p>Die Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">-zur geschlossenen Bebauung (Nr.17)-zur Baugrenze,-zum baulichen Schallschutz (Nr.14)-zur Anordnung der Aufenthaltsräume abgewandt von den jeweiligen Straßen (Nr.15),-der Anforderungen an die Außenwohnbereiche (Nr.16) <p>sind geeignet.</p> <p>Die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden mit dem vorliegenden Planentwurf ausreichend berücksichtigt.</p> <p><i>Hinweis</i></p> <p>Aus der Festsetzung zur besonderen Art der baulichen Nutzung des Mischgebietes ergeben sich in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen z.B. für technische Anlagen wie Wärmepumpen, die dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterliegen.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken. Die Festsetzungen Nr.14-17 sind geeignet die Außenwohnbereiche sowie die Innenwohnbereiche, der als zulässig bestimmten schutzbedürftigen Nutzungen, zu schützen.</p> <p>4. Mitteilung der Abwägung</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 27.07.2022
<p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung und die Zusendung der digitalen Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen, der Legende und der Verfahrensleiste gebeten.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Wasserwirtschaft: In der Gesamtstellungnahme des Lfu vom 17.03.2023 wurden folgende wasserwirtschaftliche Aussagen getroffen: <i>Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.</i> <i>Der Bebauungsplanentwurf enthält eine entsprechende Versickerungspflicht in der TF 21 und die GRZ bleibt unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung und entspricht damit dem notwendigen Maß des stadtebaulichen Konzeptes.</i> Die Stellungnahme der Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz: In der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme wird die Planungsabsicht dargelegt, die bestehenden Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgeführt und mitgeteilt, dass mit den Festsetzungen die Vermeidung und der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im vorliegenden Planungsentwurf ausreichend berücksichtigt werden. Es gibt diesbezüglich keinen Handlungsbedarf. Der Hinweis, dass sich Schutzanforderungen der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren ergeben, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme des LfU liegt dem Investor und späteren Bauantragsteller zur Beachtung vor. Die Mitteilung, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken bestehen und die Festsetzungen Nr.14-17 geeignet sind, die Außenwohnbereiche sowie die Innenwohnbereiche, der als zulässig bestimmten schutzbedürftigen Nutzungen, zu schützen, wird zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsergebnis und die digitale Planzeichnung werden zum gegebenen Zeitpunkt übermittelt und das Inkrafttreten der Satzung mitgeteilt.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Gesamtstellungnahme -Übermittlung des Abwägungsergebnisses und der digitalen Planzeichnung -Mitteilung des Inkrafttretens der Satzung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 5	Absender: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 04.08.2022 20.03.2023
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Die Trinkwasserversorgung der vorgesehenen Bebauung kann mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz als gesichert angesehen werden. Die schmutzwasserseitige Erschließung ist derzeit nur bedingt gesichert. Für die Erschließung des Baugebietes ist gegebenenfalls ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem ZWA zu vereinbaren.

Das Baufeld liegt außerhalb der derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonen der Wasserwerke des ZWA.

Beachten Sie bitte nachfolgende Hinweise:

Trinkwasser

Die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baufelder können über die vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen in der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße erschlossen werden. Innerhalb der nachfolgenden Planungsschritte sind die Anschlusspunkte, deren satzungsrechtliche Einordnung sowie die technischen Anforderungen zu klären.

Schmutzwasser

Der Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasseranlagen, welche sich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes in der Spechthausener Straße befinden, kann ermöglicht werden, wenn zugunsten des ZWA auf dem belasteten Flurstück eine Dienstbarkeit eingetragen wird.

Diese bedarf der Eintragungsbewilligung durch den Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks. Unter dieser Bedingung sind innerhalb der nachfolgenden Planungsschritte die Anschlusspunkte, deren satzungsrechtliche Einordnung sowie die technischen Anforderungen zu klären.

Ergänzung zur Stellungnahme vom 04.08.2022 hins. Schmutzwasser

Im Ergebnis eines Ortstermins am 15.03.2023 ändern wir unsere Stellungnahme zur Schmutzwassererschließung wie folgt:

Das Grundstück verfügt über eine Grundstücksanschlussleitung. Die schmutzwasserseitige Erschließung kann damit unter nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen als gesichert betrachtet werden.

- Die Grundstücksanschlussleitung vom Schacht bis zur öffentlichen Sammelleitung ist vom Grundstückseigentümer mittels Kamera zu begutachten und ggf. mittels Inliner zu sanieren.
- Auf dem Grundstück ist eine privat zu betreibende Pumpstation zu errichten, die über Druckentspannungsschacht in die vorhandene Grundstücksanschlussleitung einleitet.
- Die bestehenden Zuläufe im Schacht auf dem Grundstück sind privatrechtlich zu klären bzw. dinglich zu sichern.

Damit ist ein Erschließungsvertrag bzw. ein neuer Anschluss an die außerhalb der Spechthausener Straße liegende öffentliche Schmutzwasserleitung und die Eintragung einer Dienstbarkeit nicht mehr erforderlich.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 5	Absender: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 04.08.2022 20.03.2023
<p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert ist und die Schmutzwasserverschließung nur unter bestimmten Voraussetzungen als gesichert angesehen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Auftrag des Vorhabenträgers wurde dieser Schacht sowie die einmündenden und abfließenden Leitungen umgehend von einer Fachfirma mittels Kamerabefahrung untersucht. Dieser Schacht verfügt über einen direkten Abfluss an das öffentliche Abwassernetz der ZWA. Der Schacht nimmt mit einem Zufluss das Schmutzwasser von dem angrenzenden Grundstück Spechthausener Straße 1 auf. Weitere ehemalige Zuflüsse vom Flurstück 9 (Gebetshaus) oder aus östlicher Richtung sind nicht aktiv und nicht intakt.</p> <p>Der Investor wird über den Städtebaulichen Vertrag verpflichtet, eine Sanierung des Schachtes und der Grundstücksanschlussleitung mittels Inliner durchzuführen, eine Pumpstation zu errichten und privat zu betreiben und den bestehenden privatrechtlichen Zulauf im Schacht vom Grundstück Spechthausener Straße 1 dinglich zu sichern.</p> <p>Die Mitteilung, dass das Plangebiet außerhalb der derzeit gültigen Trinkwasserschutzzonen der Wasserwerke des ZWA liegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Mitteilung -Verpflichtung des Investors über städtebaulichen Vertrag, die an die gesicherte Schmutzwasserverschließung genannten Voraussetzungen zu erfüllen</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 6	Absender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 09.08.2022
-----------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Aus Sicht der unteren Forstbehörde bestehen gegen die o.g. Planungsvorhaben keine Einwände.

Auf der Seite 54 des Bebauungsplanentwurfes wird dargelegt, dass der B-Plan waldderechtlich qualifiziert in Anwendung des Gemeinsamen Erlasses des MIR und MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 aufgestellt werden soll. Die untere Forstbehörde begrüßt diesen Planungsansatz sehr. Damit ist es möglich, die erforderliche forstrechtliche Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung im Bebauungsplan bereits abschließend zu regeln. Das hat den Vorteil, dass der Vorhabenträger schon in der Planungsphase genau weiß, welche Kompensationsmaßnahmen bei der Inanspruchnahme des Waldes erforderlich werden und welche Investitionskosten für diese zu kalkulieren sind. Die Beteiligung der Forstbehörde ist im späteren Zulassungsverfahren entbehrlich.

Die vorliegende Planung sieht die Umwandlung von ca. 6.400 m² Wald gem. § 2 LWaldG in private Grünfläche vor. Als Ausgleich für die geplante Waldinanspruchnahme ist in einem Kompensationsverhältnis von 1:1 eine Erstaufforstung als laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil und integriertem Waldrand anzulegen,

Eingriffsbestand und Kompensationsbestand sollten möglichst im selben Naturraum liegen. Vorliegend ist dieses nicht der Fall. Die Gemarkung Finow, in der die Waldumwandlung erfolgen soll, ist dem Naturraum Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet zuzuordnen. Die Kompensationsfläche in der Gemarkung Wellmitz befindet sich im nicht direkt angrenzenden Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet. Im Rahmen der Genehmigung von Waldumwandlungen ist es möglich, im Einzelfall den Suchraum auf benachbarte Naturräume auszudehnen. Da jede Waldumwandlung auch einen Eingriffstatbestand nach Bundesnaturschutzgesetz darstellt, ist die naturschutzfachliche Anerkennung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahme erforderlich. Dieses sollte im Zuge des Planungsverfahrens durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim erfolgen, bevor die Festsetzung der Fläche als forstrechtliche Kompensationsmaßnahme im waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan erfolgt.

Die Anlage der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme hat bis spätestens drei Jahre nach Beginn des Vollzugs der Waldumwandlung zu erfolgen. Die Erstaufforstung ist hinsichtlich der Mischungsart als laubholzdominierter Mischbestand mit integrierter Waldrandgestaltung anzulegen und zu pflegen.

Die Kompensationsmaßnahme muss so geplant, ausgeführt und gepflegt werden, dass die Entwicklung einer standortgerechten, naturnahen Waldgesellschaft einschließlich eines Waldrandes gewährleistet ist. Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind nach den im Landesbetrieb Forst Brandenburg entwickelten Qualitätsstandards (Grüner Ordner, Waldbaugrundsätze, Behandlungsrichtlinie zum Erhalt und zur Anlage von Waldändern, Erlass zur Baumartenmischung unter Klimawandelbedingungen im Wald), nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis aufzuforsten.

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 6	Absender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 09.08.2022
<p>Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden. Die Baumartenwahl unterliegt darüber hinaus den Einschränkungen des Erlasses zur Verwendung gebietseigener Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur vom 02.12.2019.</p> <p>Bei den dem FoVG unterliegenden Baumarten sind die Herkunftsempfehlungen des Landes Brandenburg in der jeweils geltenden Fassung verbindlich anzuwenden. Der Herkunftsnachweis des forstlichen Vermehrungsgutes ist durch Vorlage des Lieferscheins einer Baumschule gegenüber der zuständigen unteren Forstbehörde zu erbringen. Pflanzenpositionen von Lieferscheinen sind eindeutig dem entsprechenden Pflanzort zuordenbar zu dokumentieren und bei der Kulturabnahme vorzulegen.</p> <p>Die langfristige Sicherung der mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezweckten Funktionsziele ist zu gewährleisten. Die aufgeforstete Fläche ist bis zur protokollarischen Endabnahme als gesicherte Kultur wirksam vor schädigenden Einflüssen zu schützen und zu pflegen. Die aufgeforstete Fläche ist im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung gem. § 4 LWaldG wirksam vor Wildverbiss zu schützen, sollte die örtlich bestehende Wilddichte die Endabnahme als gesicherte Kultur gefährden. Bei Bedarf sind jeweils im 1. bis 5. Standjahr Kulturpflegen, auch beim Waldrand, durchzuführen. Darüber hinaus hat bei Bedarf ein Schutz vor forstschädlichen Mäusen zu erfolgen.</p> <p>Die aufwachsende Kultur einschließlich des Waldrandes ist bis zum Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur nachzubessern. Die Nachbesserungspflicht besteht bis zur protokollarischen Endabnahme.</p> <p>Die forstrechtlichen Auflagen gelten als erfüllt, wenn die Bestätigung durch die untere Forstbehörde in Form eines Endabnahmeprotokolls bei Erreichen des Stadiums der gesicherten Kultur erfolgt. Unter gesicherter Kultur wird hier eine mit jungen Waldbäumen und Waldsträuchern bestandene Fläche verstanden, die aufgrund ihrer Form, Größe und der Verteilung der Bestockung Waldeigenschaften ausgebildet hat und nachhaltig die Erfüllung von Schutz- oder Erholungsfunktionen erwarten lässt. Sie kann gleichermaßen aus Pflanzung, Saat und aus Naturverjüngung entstanden sein.</p> <p>Wildschäden dürfen einen tolerierbaren Rahmen nicht übersteigen, d. h. die Fläche muss erwarten lassen, dass auf ihr eine nachhaltige Erfüllung der Waldfunktionen möglich ist.</p> <p>Zur Realisierung der forstrechtlichen festgelegten Kompensationsmaßnahme hat sich der Vorhabenträger vertraglich an einen Dienstleister für forstliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gebunden. Der privatrechtliche Vertrag zwischen dem Kompensationspflichtigen und dem Flächendienstleister, der WaldWieseHolz GmbH, über die Bereitstellung einer anteiligen, 6.400 m² großen Erstaufforstungsfläche mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen in der Gemarkung Wellmitz, Flur 4, Flurstücke 320 und 712, ist der Oberförsterei Eberswalde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen. Die erforderliche Erstaufforstungsgenehmigung der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Siehdichum, vom 03.12.2021 ist korrekter Weise bereits Bestandteil der Planungsunterlagen.</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 6	Absender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 09.08.2022
<p>Die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionszielen ist zu gewährleisten. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg. Die Höhe der Sicherungsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten der Kompensationsmaßnahmen bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV § 8 LWaldG und der WaldErhV. Sie berechnet sich aus den Kosten einer standortgerechten, naturnahen, laubholzdominierten Mischwaldkultur einschließlich ihrer Sicherung vor biotischen Schäden sowie einer 5jährigen Pflege für die jeweils ermittelte Fläche des Ausgleich- und Ersatzverhältnisses.</p> <p>Dauerhaft umzuwandelnde Fläche [m²] x Bewertungsfaktor = Ersatzfläche [m²] 6.400 m² x 1,0 = 6.400 m²</p> <p>Begründung einer laubholzdominierten Mischwaldkultur und 5jährige Pflege auf 6.400 m² x 4,96 €/m² = 31.744,00 €</p> <p>Bodenwert eines zur Erstaufforstung geeigneten Grundstücks (landeseinheitlicher Wert auf der Datengrundlage BORIS des LGB als flächengewogenes arithmetisches Mittel bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche: 1,01 €/m²) bei dauerhaft umzuwandelnder Fläche 6.400 m² x 1,01 €/m² = 6.464,00 €</p> <p>Für die auszugleichende Fläche ergibt sich somit eine Sicherheitsleistung in Höhe von 38.208,00 €.</p> <p>Mit der Waldumwandlung darf erst begonnen werden, nachdem der waldderechtlich qualifizierte B-Plan Rechtskraft erlangt hat und beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Eberswalde (Tramper Chaussee 2, Haus 7, 16225 Eberswalde) die vorgenannte Sicherheitsleistung zur langfristigen Sicherung der Kompensationsmaßnahme in Form einer unbefristeten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde. Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens anzugeben. Alternativ wäre auch die zinslose Hinterlegung der Sicherheitsleistung durch Einzahlung auf ein Verwahrkonto des Landesbetriebes Forst Brandenburg oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland möglich.</p> <p>Die Höhe der Sicherheitsleistung kann auf Antrag nach zwei Vegetationsperioden bis zur Höhe der zur Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Restleistung reduziert werden. Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist auch hier die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur.</p> <p>Der Vorhabenträger hat dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Eberswalde, den Vollzug der Umwandlung von Wald bei Beginn der Fäll- und Roudungsarbeiten mit beigefügter Vollzugsanzeige anzuzeigen (Anlage „Vollzugsanzeige Waldumwandlung“).</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass gegen die o. g. Planungsvorhaben keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 6	Absender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 09.08.2022
<p>Die Ausführungen zur Ermittlung der Grundkompensation, zu den anzuwendenden Waldbau- und Qualitätsstandards bei der Waldkompensation und Weiteres werden zur Kenntnis genommen. Der Investor hat Ersatzflächen zur Waldkompensation vertraglich von einem Dienstleister gebunden. Der entsprechende Vertrag wurde der Oberförsterei Eberswalde zwischenzeitlich zur Prüfung und Bestätigung vorgelegt. Die Sicherung der Ersatzaufforstung erfolgt im Städtebaulichen Vertrag durch Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme nach Art und Umfang, zeitliche Abfolge der Maßnahmen und Darlegung der besonderen Genehmigungstatbestände.</p> <p>Die UNB Barnim hat am 13.02.2023 der Umsetzung der Erstaufforstung im Bereich der Gemarkung Wellmitz als Kompensationsmaßnahme für die negativen Wirkungen der Waldumwandlung aus dem B-Plan Nr. 527 „Finowtal“ zugestimmt. Damit sind die Anforderungen an einen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan erfüllt. Der Vollzug der Waldumwandlung ist rechtzeitig zu Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten durch den Investor anzuzeigen.</p> <p>Mit der Kompensationsmaßnahme wurde bereits begonnen. Die Erstaufforstung wurde durch Abnahme der unteren Forstbehörde Müllrose am 14.03.2023 fertiggestellt. Die Endabnahme ist 2028 geplant.</p> <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none">-Kenntnisnahme der Stellungnahme-Sicherung der Ersatzaufforstung im Städtebaulichen Vertrag-Anzeigepflicht des Beginns der Fäll- und Rodungsarbeiten durch den Investor		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 7	Absender: Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.08.2022
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Die im Landesbüro vertretenen anerkannten Naturschutzverbände Brandenburgs bedanken sich für die Beteiligung und übermitteln Ihnen nachfolgend ihre Stellungnahme, Äußerung und Einwendung zum o.g. Verfahren:

Ziel des BP ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Neustrukturierung des Gebietes, welches sich an der Kreuzung Eberswalder Straße/Specchthausener Straße (Standort Eisenspalterei) befindet. Die überplante Fläche befindet sich im Innenbereich und hat eine Größe von etwa 1,5 Hektar. Vorgesehen ist sowohl eine gewerbliche Nutzung als auch die Entstehung von Wohnraum.

Wir verweisen zunächst auf unsere Äußerung vom 15.03.2021:

„Im Plangebiet befindet sich das Naturdenkmal „Flatterulme“. Im Bereich nördlich des Geh- und Radweges sind daher jegliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen untersagt. Bei der Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass der Baum nicht geschädigt wird.

Westlich des von einer Religionsgemeinschaft genutzten Gebäudes befindet sich eine Freifläche, die mit verschiedenen Gehölzen bestanden ist. Auch dieser Baumbestand ist zu erhalten. Die vorhandenen Lesesteinhaufen unterliegen dem Biotopschutz. Im Ostteil des Plangebietes befindet sich der ehemalige Friedhof des Ortsteils Eisenspalterei. Er hat mit seinem alten Baumbestand eine wichtige ökologische Funktion, aber auch eine soziokulturelle Bedeutung, da er an den inzwischen zu Eberswalde gehörenden Stadtteil erinnert. Bei der Umgestaltung des Friedhofes zu einem Park ist der vorhandene Baumbestand weitestgehend zu erhalten. Auch sollten das Gefallenendenkmal, einzelne Grabsteine und die Reste der Friedhofsmauer gesichert werden. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Gehölzen zu bepflanzen. (Negativbeispiel: östlich angrenzendes Baumarktgelände)

Fazit:

Insbesondere die Belange des Baum- und Gehölzschutzes sind zu beachten. Hier ist zu prüfen, ob eine ökologische Baubegleitung eingesetzt wird, um diese Belange zu sichern.

Da sich angrenzende Bereiche des Plangebiets bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad auszeichnen, ist die Versiegelung im Plangebiet auf das nötigste Ausmaß zu beschränken. Nach der textlichen Festsetzung 22 wird dem insofern Rechnung getragen, dass Wege und Stellflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Zudem begrüßen wir die Begrünung von Dachflächen (textliche Festsetzung 20) und die vorgesehene Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen (textliche Festsetzung 25). Damit ist die Anlage von Schotter-, Hackschnitzel- und Rindenmulchflächen im Plangebiet nicht gestattet.

Stattdessen ist eine insektenfreundliche und standortangepasste Begrünung bzw. Bepflanzung anzustreben.

Die Ersatzaufforstungen in Wellmitz sehen wir allerdings als zu weit vom Eingriffsort entfernt an. Des Weiteren haben wir Hinweise zu den Beleuchtungsanlagen im

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 7	Absender: Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.08.2022
<p>Geltungsbereich bzw. an den geplanten Gebäuden. Im Untersuchungsgebiet wurden bis zu sechs Fledermausarten nachgewiesen. Künstliches Licht kann für Fledermäuse Flugstraßen und Jagdgebiete unnutzbar machen und hat zudem negative Auswirkungen auf nachtaktive Insekten. Um die „Lichtverschmutzung“ einzugrenzen sind Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil zu verwenden (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenem Gehäuse zu nutzen (siehe auch „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ vom BfN 2019). Nachts ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen.</p> <p>Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Der Inhalt der Stellungnahme vom 15.03.2021 zur frühzeitigen Beteiligung wurde den Stadtverordneten am 23.11.2021 zur Kenntnis gegeben. Der Umgang mit den Hinweisen wurde wie folgt in der Synopse vom 23.09.2021 formuliert: <i>Die Belange des Gehölz- und Biotopschutzes werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Abstand der Flatterulme zu den Baufeldern ist ausreichend groß, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Nördlich des Geh- und Radweges sind Baumaßnahmen nicht beabsichtigt. Die Grabsteine werden von der Stadt vor Beginn von Eingriffen auf den Flächen des ehemaligen Friedhofs nochmal gesichtet und ggf. Sicherstellungen vorgenommen, der Lesesteinhaufen bleibt erhalten. Sichernde Maßnahmen dazu werden abschließend im städtebaulichen Vertrag nach der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zwischen Vorhabenträger und Stadt geregelt.</i></p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: <i>Berücksichtigung der Belange des Gehölz- und Biotopschutzes, Schutz der Flatterulme vor Beeinträchtigungen in der Bauphase, Abstimmung des Umgangs mit Gefallenendenkmal, einzelnen Grabsteinen und Reste der Friedhofsmauer im weiteren Verfahren</i></p> <p>Die hervorgehobene Würdigung der TF 22 und die Begrüßung der TF 20 und 25 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Ort der Ersatzaufforstung ist von der Forstbehörde und der Naturschutzbehörde akzeptiert.</p> <p>Der Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln wird verpflichtend im städtebaulichen Vertrag geregelt. Regelt wird auch die Verpflichtung zu einer ökologischen Baubegleitung für die Herstellung der privaten Grünfläche. Gleichzeitig wird der Investor im städtebaulichen Vertrag auf die Beachtung der Vorschriften der Barnimer Baumschutzverordnung hingewiesen. Der Stadt Eberswalde ist rechtzeitig vor Beginn von baulichen Maßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche die Beauftragung der ökologischen Baubegleitung nachzuweisen. Mit diesen Regelungen im städtebaulichen Vertrag sollen der Gehölzschutz, die Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung und die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange abgesichert werden.</p>		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 7	Absender: Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.08.2022
Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Aufnahme von Regelungen zum Schutz der Flatterulme in der Bauphase, zum Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel, zur ökologischen Baubegleitung bei der Anlage der privaten Grünfläche und zur Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung in den Städtebaulichen Vertrag		

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 8	Absender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Haus 8 Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 25.08.2022 09.12.2022
-----------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Der LS nimmt wie folgt Stellung:

Die bisher formulierten Hinweise bzw. Belange des LS im Schreiben vom 17.03.2021 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Konzeption hinsichtlich der Schaffung von Stellflächen und Fahrwegen im Plangebiet entfällt unter der Maßgabe, wenn die Aufstellfläche am Knotenpunkt nicht zugestaut wird.

Die verkehrstechnische Untersuchung vom 09.09.2019 zeigt auf, dass der anliegende Knotenpunkt zur B167 im Bestand bereits an der Belastungsgrenze liegt. Je nach Nutzung des Planareals ist hier jedoch von sich bildenden Gewohnheiten des Individualverkehrs auszugehen, der sich den Gegebenheiten anpassen wird und ggf. Ausweichstrecken findet, falls es in den Früh-/ Nachmittagspitzen zu Stauscheinungen kommt.

Die Konzeptvariante 2 ist grundsätzlich als Vorzugsvariante in der weiteren Planung zu berücksichtigen, da nur hier die Zufahrt zum Planareal zum einen möglichst weit ab vom Knotenpunkt B 167 liegt und zum anderen ein verkehrstechnisch sich günstiger darstellender Knotenpunkt zu den gegenüberliegenden Gewerbeflächen errichtet wird.

Die Verkehrszahlen in der verkehrstechnischen Untersuchung basieren auf nicht aktuelle Verkehrserhebungen, demzufolge ist eine Verkehrszählung vom Vorhabenträger im BP-Verfahren am KP zu veranlassen, um tatsächlich die Verkehrslage beurteilen zu können (sh. Schreiben vom 17.03.2021).

Die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung ist nach Vorlage der Verkehrszählungen entsprechend zu aktualisieren.

Stellungnahme 09.12.2022

Die Stadt Eberswalde veranlasste eine aktuelle Verkehrserhebung am Knotenpunkt B 167/L 238/Gemeindestraße (Spechthausener Straße) im Oktober 2022. Auf dieser Grundlage wurde die Verkehrstechnische Untersuchung - Vorplanung von 2019 fortgeschrieben bzw. angepasst (Stand November 2022).

Es ist festzustellen, dass die neuen Verkehrszahlen zu einer Entspannung der Zu- und Ablaufströme am Knotenpunkt führen. Kommt es zu Stauscheinungen in den Früh-/ Nachmittagspitzen ist je nach Nutzung des Planareals hier jedoch von sich bildenden Gewohnheiten des Individualverkehrs auszugehen, der sich den Gegebenheiten anpasst und ggf. Ausweichstrecken findet. Im Sinne der Verkehrssicherheit fordert der LS die Konzeptvariante 2 aus bisher genannten Gründen weiter zu verfolgen (nur hier liegt die Zufahrt zum Planareal möglichst weit ab vom v. g. Knotenpunkt und zum anderen wird ein verkehrstechnisch sich günstiger darstellender Knotenpunkt zu den gegenüberliegenden Gewerbeflächen errichtet).

Ob tatsächlich die Schaltzeiten am Knotenpunkt B 167/L 238/Gemeindestraße (Spechthausener Straße) angepasst werden müssen, ist noch zu erörtern, wenn sich dann gemäß Prognose nach dem Bau der B 167 Ortsumgehung die Verkehrsströme verändern.

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 8	Absender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Haus 8 Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 25.08.2022 09.12.2022
<p>Abwägungsvorschlag: In der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 16.02.2021 wurde mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des BP keine flächenrelevanten Planungsabsichten des LS bestehen und das geplante Vorhaben grundsätzlich positiv eingeschätzt wird. Bedenken wurden dahingehend geäußert, dass zusätzlicher Verkehr über diesen signalisierten Knotenpunkt zu Qualitätsverlusten der Signalisierung führen könnte und eine Entlastung erst mit der Ortsumfahrung zu erwarten ist und das im weiteren Bebauungsplanverfahren zu beachten ist.</p> <p>In einer Verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) wurde untersucht, durch welche Erschließungsvariante die Leistungsfähigkeit der LSA Eberswalder-, Lichterfelder- und Spechthausener Straße am geringsten beeinträchtigt wird. Die gutachterlich empfohlene Erschließungsvariante wurde dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt.</p> <p>Zur förmlichen Beteiligung erhielt der LS die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes und die VTU zur Stellungnahme. Der LS bestätigt mit der Stellungnahme vom 25.8.2022 die gutachterlich empfohlene Erschließungsvariante am südlichen Grundstücksende. Die der VTU zu Grunde liegende Verkehrserhebung wurde jedoch beanstandet und eine aktuelle Verkehrszählung eingefordert. Der Investor veranlasste eine neue Zählung und Überarbeitung der VTU. Die überarbeitete VTU wurde dem LS zur erneuten Stellungnahme übermittelt. Am 09.12.2022 erging die endgültige Stellungnahme. Mit den aktuellen Zahlen ist von einer Entspannung am Knotenpunkt auszugehen. Über eine Anpassung von Signalisierungszeiten kann erst nach dem Bau der Ortsumfahrung nachgedacht werden.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahmen 25.08.2022 und 09.12.2022</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

Keine

2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

2.1 Bauordnungs-und Planungsamt, SG Planung

Als Art der Nutzung wurden im Bebauungsplan Mischgebiete festgesetzt. Kennzeichnend für den Baugebietstyp „Mischgebiet“ ist die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe. In der Praxis ergibt sich häufig die Problemlage, dass eine Nutzungsart ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnt und somit der Gebietscharakter nicht gewahrt wird. Hier ergibt sich die Aufgabe der unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Genehmigung von Bauvorhaben die Einhaltung der Gebietscharakteristik zu achten.

In der Planzeichnung sind lediglich die Tiefgaragenzufahrten mit einer Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Da die Tiefgaragen eine größere Fläche umfassen, ist diese Darstellung falsch und muss um die Gesamtfläche der zulässigen Tiefgaragen erweitert werden. Wenn mit dieser Festsetzung lediglich die Zufahrten der Tiefgaragen festgelegt werden sollen, dann ist die Legende zu korrigieren.

Für die Verortung der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche für MI1, MI2 und MI3 sind Maße (Abstände zu den Grenzen des Geltungsbereiches) zu ergänzen.

Für die textliche Festsetzung (TF) 3 (2) sollten in der Begründung die Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit ergänzt werden, so wie dies für die textliche Festsetzung 2 bereits erfolgt ist. Darüber hinaus ist in der Begründung für die textliche Festsetzung 3 (3) eine Erläuterung zu den Begriffen Kioske, Trinkhallen und Backshop sinnvoll (ggf. zusätzlich mit Flächenangaben), da hierfür keine allgemeingültige Definition vorhanden ist.

Die textliche Festsetzung 12 wäre als zeichnerische Festsetzung besser nachvollziehbar. Hierfür finden sich in der Anlage der Planzeichenverordnung im Abschnitt 6.4 die Planzeichen für Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie Einfahrtbereich.

Die textliche Festsetzung 20 impliziert, dass mindestens 50% der Dächer als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden müssen. In den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Dachform jedoch nicht eingeschränkt. Sinnvoll wäre zusätzlich eine Angabe, welche Dächer in die Betrachtung einbezogen werden sollen (Hauptanlagen, Nebenanlagen, Mindestgrößen von Dächern

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
<p>etc.). Darüber hinaus wird nicht klar, ob sich die angegebenen 50% auf das jeweilige Gebäude oder das gesamte Baugebiet beziehen. Im zweiten Fall könnte ein sogenanntes Windhundrennen entstehen.</p> <p>In der textlichen Festsetzung 24 könnte klarstellend ergänzt werden, dass eigenständige, freistehende Werbeanlagen unzulässig sind.</p> <p>Die textliche Festsetzung 25 dient dem Ausschluss sogenannter Schottergärten. Die Formulierung der Festsetzung reicht jedoch nicht aus, um dies vollständig umzusetzen. Es wird nicht klar definiert, was als Bepflanzung gilt (z.B. einzelnes Gehölz) und wie diese zu erfolgen hat. Sinnvoll wäre hier eine Flächenvorgabe oder Änderung in "vollständig zu bepflanzen". Auch ein vollständiger Ausschluss von mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen wäre möglich. Hierbei müssten ebenfalls Ausnahmen für Wege, Zufahrten, Stellplätze, Spritzschutz-Traufstreifen um Gebäude (mit vorgegebener maximalen Breite) etc. ergänzt werden.</p> <p>Auf der Planzeichnung sind Inhalte des Städtebaulichen Vertrages aufgelistet. Hierbei werden lediglich die Flurstücke 102 und 10 erwähnt. Das Flurstück 9/3 ist ebenfalls als Baufläche im Bebauungsplan festgesetzt, somit wären auch für dieses Flurstück Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag erforderlich (z.B. Anker für Oberleitungen, Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität)</p> <p>Abwägungsvorschlag: zur Art der Nutzung Durch die textlichen Festsetzungen 1 und 2, die für die Baugebiete unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte festschreiben, ist sichergestellt, dass im Plangebiet beide Nutzungsschwerpunkte – Wohnen und Gewerbe – umgesetzt werden.</p> <p>zur Fläche für Tiefgaragen und TF 10 Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Tiefgaragen befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen, soweit keine anderslautenden Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen, regelmäßig im Rahmen der festgesetzten Überschreitungs-GRZ zulässig. Tiefgaragen werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete durch die textliche Festsetzung 10 nicht beschränkt. Die Zulässigkeit der Tiefgaragen wird nur innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete für die geplanten Zufahrtsbereiche im Süden der Baufelder MI 1 und MI 3 geregelt, um die baulich nicht geringfügigen Zufahrten – entsprechend des städtebaulichen Konzepts der möglichen Bebauung – auf die dafür gekennzeichneten Bereiche zu beschränken. Eine Änderung der Darstellung ist nicht erforderlich. Eine bloße Festsetzung der Zufahrt der Tiefgaragen, wie angeregt, reicht nicht aus, um das verfolgte städtebauliche Konzept zu sichern.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
<p>zur Bemaßung Eine vollständige Bemaßung wird ergänzt.</p> <p>Einzelhandel TF 3 Der Begründungstext wird zur textlichen Festsetzung Nr. 3 Absatz 2 um Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel ergänzt. Ebenso wird der Begründungstext zur TF 3 Absatz 3 um die Definition Trinkhallen, Kioske und Backshops gemäß <i>Grundsatz 5: Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbebetrieben kann zulässig sein</i> des Einzelhandel-Zentrenkonzeptes (EZK) 2010 ergänzt. Die Flächengröße ergibt sich aus der Betriebstypik und muss nicht festgesetzt werden.</p> <p>Festsetzung Grundstückseinfahrt und -ausfahrt TF 12 Aus Gründen der parallel verlaufenden Geltungsbereichsgrenze wird zur besseren Lesbarkeit des Plans auf eine zeichnerische Festsetzung im Plan verzichtet.</p> <p>Dachbegrünung/Dachform TF 20 Die textliche Festsetzung 20 wird dahingehend geändert, dass mindestens 50 % der Dachfläche je Gebäude begrünt werden müssen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche < 10 m². Die Regelung der Dachform ist nicht erforderlich, die Dächer sind so herzustellen, dass eine Begrünung möglich ist. Im Regelfall wird es sich hierbei um Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer handeln.</p> <p>Werbeanlagen TF 24 In der Begründung zur Festsetzung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eigenständige, freistehende Werbeanlagen unzulässig sind. In der textlichen Festsetzung ist geregelt, dass Werbeanlagen „nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses“ zulässig sind. Damit sind freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen.</p> <p>Ausschluss von Schottergärten TF 25 Die Formulierung „zu bepflanzen“ wird für ausreichend gehalten. Von der Bepflanzung ausgenommen sind lediglich notwendige Wege und Zufahrten. Insofern ist nicht erkennbar, inwiefern „vollständig zu bepflanzen“ ein „mehr“ an Bepflanzung darstellt. Die Art der Bepflanzung soll den zukünftigen Bewohnern überlassen werden. In der Begründung wurde ergänzt, dass Vorgartenflächen und Flächen „vollständig mit Vegetation“ zu begrünen sind, so dass sich die TF 25 eindeutig auslegen lässt.</p> <p>Inhalte Städtebaulicher Vertrag Das Flurstück des Bethauses liegt im Vertragsgebiet. Jedoch kann der Vertrag grundsätzlich keine Regelungen über Flurstücke Dritter treffen, über die der Vertragspartner keine Verfügung hat. Es existieren auch keine Sachverhalte, die für das Flurstück 9/3 über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden müssten.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
<p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan und die gesetzlichen Verordnungen sind hier ausreichend (z.B. Baumschutzverordnung).</p> <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Kenntnisnahme des Hinweises zur Einhaltung der Gebietscharakteristik -Beibehalt der Festsetzung der Tiefgaragenzufahrten als Flächen für Tiefgaragen -Ergänzung der Bemaßung -Ergänzung der Begründung zur TF 3 um Kriterien für eine ausnahmeweise Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandel und um eine Definition für Trinkhallen, Kioske und Backshops -Konkretisierung der TF 20 hinsichtlich Bezug der 50% Dachbegrünungspflicht je Gebäude, Ausnahme für Dachflächen < 10 m² -Klarstellung der Unzulässigkeit freistehender Werbeanlagen in der Begründung zur TF 24 -Beibehalt der Formulierung der TF 25 zum Ausschluss von Schottergärten, Ergänzung der städtebaulichen Begründung zur TF 25 zur eindeutigen Auslegung -Kenntnisnahme des Hinweises zum Städtebaulichen Vertrag 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme:</p> <p><u>Untere Denkmalschutzbehörde</u> Unter Punkt 6.10 Hinweise der Begründung ist folgendes aufzunehmen: Im Plangebiet befindet sich der Fundplatz Eisenspalterei 3 „Zwangsarbeitsstätte und -lager der NS-Zeit“. Alle Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich sind gem. § 9 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) erlaubnispflichtig. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Maßnahmebeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen. Die Erdarbeiten sind nach Maßgabe der unteren Denkmalschutzbehörde zu dokumentieren. Der Bodendenkmalbereich ist nachrichtlich in Erläuterungstext und Planzeichnungen des Vorhabens aufzunehmen. Die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u> Es wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in öffentlich zugänglichen Bereichen des Bebauungsplans (z.B. Zufahrtswege, Bereiche mit Stellplätzen, Spielflächen) vorausgesetzt. Bei der weiteren Planung ist dieser Punkt zu berücksichtigen. Als insektenfreundliches Leuchtmittel wird die Anbringung von geschlossenen Lampenkörpern mit einer Lichtabschirmung nach oben und zu den Seiten (Planflächenstrahler) angesehen. Die Oberfläche des Gehäuses darf nicht wärmer als 60 Grad Celsius werden. Die Lampen sollen so niedrig wie möglich am Mast befestigt werden, um den großräumigen Anlockeffekt zu verringern. Ebenfalls wird die Verwendung von warm-weißen LED-Lampen mit Blau- und UV-Filtern empfohlen. Die Leuchtmittel sollen durch den Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern zeitlich begrenzt benutzt werden, wenn diese gebraucht werden. Insekten orientieren sich an natürlichen Lichtquellen - in der Nacht sind dies nur wenige, wie Sterne oder der Mond. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich jedoch an dieser orientieren, da eine künstliche Lichtquelle viel näher und heller als der Mond ist. Künstliche Lichtquellen bergen jedoch viele Gefahren für Insekten, so sind diese leichtere Beute für nachtaktive Insektenfresser, verletzen sich an den heißen Lampen und sterben oder sterben durch Erschöpfung. Da Insekten einen wichtigen Platz im Ökosystem einnehmen und ein essentieller Teil der Nahrungskette sind, hat ihr Verlust Auswirkungen auf viele verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Nachtaktive Insekten sind wichtige Bestäuber, auch für Nutzpflanzen mit wirtschaftlicher Bedeutung. Sie sind Nahrung für eine große Zahl an Säugetieren, Amphibien und Vögeln. Künstliches Licht in der Nacht kann somit Populationen lichtempfindlicher Arten erheblich beeinträchtigen, Lebensräume verschlechtern sowie Ökosysteme und Ökosystemfunktionen verzerren.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Dieses Schreiben beinhaltet nicht die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
<p><u>Behindertenbeauftragter</u> In der textlichen Festsetzung (TF) 13 ist hinsichtlich der Stellplatzherstellungspflicht aufgeführt: „Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.“ Hier wird aus dem § 45 Abs. 5 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 18. Februar 2009 zitiert. Die VVBbgBO ist durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 am 2. August 2018 außer Kraft getreten und damit hier nicht mehr aufzuführen. Da die BbgBO im § 50 Abs. 4 die „ausreichende Zahl“ barrierefreier Stellplätze für bauliche Anlagen zwar grundsätzlich fordert, ohne die Zahl quantitativ zu definieren, muss sich eine bedarfsgerechte Anzahl von PKW-Stellplätzen für Menschen mit Behinderung im öffentlichen Verkehrs- und Freiraum an der DIN 18040-3 orientieren. Die DIN 18040-3 fordert, dass ≥ 3 % der PKW-Stellplätze je Stellplatzanlage, mindestens jedoch einer, für Menschen mit Behinderungen vorgehalten werden muss. Ggfs. könnte bei der Anzahl barrierefreier Stellplätze auch die Brandenburgische Garagen- und Stellplatzverordnung (BbgGStV) zur Anwendung kommen, die für Großgaragen die Bereitstellung von 5% der Einstellplätze, mindestens jedoch vier Einstellplätze, für PKW-Stellplätze behinderter Menschen fordert. Entsprechend sollte im Bebauungsplan unter der textlichen Festsetzung 13 hinsichtlich der Anzahl vorzuhaltender barrierefreier Stellplätze auf die DIN 18040-3 sowie BbgGStV verwiesen werden.</p> <p><u>Keine Hinweise und Anregungen</u> Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liegenschafts- und Schulverwaltungsamt - Untere Fischereibehörde - Katasterbehörde • SG Landwirtschaft - Untere Abfallwirtschaftsbehörde • Untere Bodenschutzbehörde - Öffentlich-rechtliche Entsorgung <p><u>Abwägungsvorschlag:</u> Fundplatz Bodendenkmal Der Fundplatz Eisenspalterei 3 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches. Im Kapitel 6.10 im Begründungstext wird entsprechend auf die Fundstätte auf dem benachbarten Grundstück hingewiesen. s. Lfd.Nr. 1 der Synopse.</p> <p>Insektenfreundliche Leuchtmittel In Kapitel 10.1.5 werden die Aussagen zur insektenfreundlichen Beleuchtung ergänzt. Im Städtebaulichen Vertrag wird der Investor zum Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel verpflichtet.</p> <p>Untere Wasserbehörde</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ASWU-Sitzung am 13.06.2023 / zur Stvv-Sitzung am 27.06.2023

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.10.2022
<p>Eine Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde liegt nicht vor, daher wird davon ausgegangen, dass sie in ihren zu vertretenden Belangen nicht betroffen ist.</p> <p>Behindertenstellplätze Die textliche Festsetzung (TF) 13 wird entsprechend an die Formulierung der DIN 18040-3 angepasst, die Begründung entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Kenntnisnahme der Ämter und Sachgebiete, die zum Vorhaben keine Hinweise und Anregungen haben</p> <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Aufnahme eines Hinweises auf das benachbarte Bodendenkmal in die Begründung -Aufnahme von Aussagen zum Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel und Verpflichtung im Städtebaulichen Vertrag -Anpassung der TF 13 an die Formulierung der DIN 18040-3 		