

**Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2024-06 nach § 11 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“**

Zwischen

der Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

vertreten durch den Bürgermeister,
Herr Götz Herrmann

(nachfolgend Stadt genannt)

und dem Landkreis Barnim
Am Markt 1
16225 Eberswalde

vertreten durch den Landrat,
Herr Daniel Kurth

(nachfolgend Landkreis genannt)

gemeinsam nachfolgend „die Parteien“ genannt

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Zwischen den Parteien besteht ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme von Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 530 „Schulcampus“ vom 29.06.2021 (im Folgenden: Bebauungsplan). Gemäß § 3 dieses Vertrages haben die Parteien einen weiteren städtebaulichen Vertrag in Aussicht genommen, der vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan geschlossen werden soll. Damit soll sich der Landkreis in angemessenem Umfang an Aufwand und Kosten für Maßnahmen im Zuge des Schulneubaus des Landkreises zur gesicherten Erschließung und für einen sicheren Schulweg beteiligen, die Voraussetzung oder Folge der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans sind. Daher vereinbaren die Parteien gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 des Baugesetzbuchs folgendes:

§ 1

Zweck des Vertrages, Vertragsgebiet

Die Stadt überträgt dem Landkreis Erschließungsmaßnahmen gemäß den folgenden §§ 3 bis 7 sowie Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 10 dieses Vertrages. Die Maßnahmen erfolgen im Vertragsgebiet gemäß **Anlage 1**, zu dem folgende Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 5,7 ha gehören: Gemarkung Finow; Flur 16; Flurstücke 10/9, 10/10, 11/16, 11/17, 11/22, 11/24, 11/25, 12/1tlw., 40, 41, 42, 43, 51, 52, 61, 66, 67, 87, 114 tlw. Der Landkreis verpflichtet sich, die ihm übertragenen Maßnahmen im eigenen Namen und auf eigene Kosten ordnungsgemäß durchzuführen.

§ 2

Bindung an den Bebauungsplan

Der Landkreis hat die Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachten. Dessen Entwurf ist als **Anlage 2** diesem Vertrag beigelegt. Sollte der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Fassung von diesem Entwurf abweichen, werden die Parteien den städtebaulichen Vertrag anpassen. Eine Anpassung kann unterbleiben, wenn die Änderungen unwesentlich sind und für die Durchführung der Maßnahmen gemäß § 1 keine erheblichen Mehrkosten entstehen.

§ 3

Erschließungsanlagen

Der Landkreis verpflichtet sich, im Vertragsgebiet folgende öffentliche Erschließungsanlagen zu planen und zu bauen:

- a) grundhafter Ausbau der Planstraße A in ihrer Erschließungsfunktion für das Vorhaben Schulneubau. Die Planstraße A ist auf **Anlage 3** mit Ziffer 1 gekennzeichnet.
- b) Heranführen des Geh- und Radweges an die Bundesstraße und Rückbau der alten Führung. Der Verlauf des neuen Geh- und Radweges ist auf Anlage 3 mit Ziffer 2 gekennzeichnet.
- c) Errichtung einer Querunginsel auf der Bundesstraße 167 zur sicheren Führung der Schüler und Schülerinnen (SuS) über die Bundesstraße, Die Querunginsel ist auf Anlage 3 mit Ziffer 3 gekennzeichnet.

Die für Planung und Bau erforderlichen Vergabeverfahren hat der Landkreis durchzuführen.

§ 4

Planung, Vergabe, Bauüberwachung

- (1) Mit der Planung (Entwurfs-/Ausführungsplanung), Durchführung (Ausschreibung und Vergabe, Bauleitung, örtliche Bauüberwachung und Objektbetreuung) sowie der Abrechnung gem. HOAI für die gemäß § 3 herzustellenden Erschließungsanlagen hat der Landkreis ein leistungsfähiges Ingenieurbüro/Totalunternehmen, das die Gewähr für eine technisch einwandfreie und wirtschaftliche Abwicklung der Baumaßnahmen nach diesem Vertrag bietet, zu beauftragen.
- (2) Die nach Absatz 1 zu erstellende Entwurfsplanung bedarf der Abstimmung mit der Stadt. Die nach Absatz 1 zu erstellende Ausführungsplanung bedarf der Genehmigung durch die Stadt. Die abgestimmte Entwurfsplanung und die genehmigte Ausführungsplanung werden mit ihrem Vorliegen als **Anlagen 4 und 5** wesentliche Vertragsbestandteile und Vertragsgrundlage.
- (3) Die erforderlichen Katastervermessungsarbeiten für öffentliche Flächen gemäß § 9 Absatz 3 sind einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur mit der Auflage zu erteilen, alle Arbeiten mit der Stadt abzustimmen.

§ 5

Baudurchführung

- (1) Der Landkreis erstellt einen Zeit- und Maßnahmenplan, in dem u. a. die Ausbauqualitäten der vereinbarten Maßnahmen gemäß § 3 nach dem anerkannten Stand der Technik und die Bauzeiten festgelegt werden. Die Parteien stimmen diesen Zeit- und Maßnahmenplan rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten gemäß folgendem Absatz 2 untereinander ab.
- (2) Mit der Durchführung der Bauarbeiten darf nur mit Zustimmung der Stadt begonnen werden. Der Durchführungsbeginn ist der Stadt mindestens 6 Wochen vorher schriftlich

anzuzeigen. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen zwei Wochen nach Zugang der Anzeige schriftlich versagt wird.

(3) Der Landkreis hat notwendige bau-, wasserrechtliche sowie sonstige Genehmigungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt spätestens mit der Fertigstellungsanzeige vorzulegen.

(4) Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter sind berechtigt, die Erschließungsanlagen zu betreten, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.

§ 6

Haftung und Verkehrssicherung

(1) Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten bis zur Abnahme der mangelfrei abgenommenen öffentlichen Erschließungsanlagen trägt der Landkreis die Verkehrssicherungspflicht.

(2) Der Landkreis haftet bis zur Übernahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsarbeiten an bereits verlegten Leitungen oder sonst wie verursacht werden. Der Landkreis stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen Dritter frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse.

§ 7

Abnahme

(1) Der Landkreis zeigt dem Tiefbauamt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen schriftlich so rechtzeitig an, dass die Abnahme gemäß folgendem Satz 2 vor der ersten Unterrichtsaufnahme erfolgen kann. Die Stadt (Tiefbauamt) setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Mit der Fertigstellungsanzeige sind die gem. VOB/B geforderten Nachweise vorzulegen und der Nachweis, dass die eingebauten Materialien der genehmigten Ausführungsplanung entsprechen. Eine abschnittsweise Abnahme der Erschließungsanlagen ist ausgeschlossen.

(2) Alle Bauleistungen sind von den Parteien und dem bauausführenden Unternehmen gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von den Vertragsparteien zu unterzeichnen.

(3) Das Protokoll stellt

1. den Umfang der abgenommenen Leistungen,

2. die Beanstandungen,
3. die Fristen in denen sie zu beheben sind sowie
4. den Termin für den Ablauf der Gewährleistungsfristen (5 Jahre nach Abnahme der Leitungen) fest.

(4) Wird die Frist zur Mängelbeseitigung in dem Protokoll zur Abnahme nicht festgelegt, sind diese innerhalb von zwei Monaten – vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet – durch den Landkreis zu beseitigen. In Falle des Verzuges ist die Stadt berechtigt, dem Landkreis eine angemessene Nachfrist zu setzen.

§ 8 Gewährleistung

- (1) Der Landkreis übernimmt die Gewähr, dass seine Leistungen gemäß § 3 zur Zeit der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften haben, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entsprechen und nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach diesem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Regeln der VOB/B, soweit in diesem Vertrag nichts Anderes geregelt ist. Die Frist für die Gewährleistung wird auf fünf Jahre festgesetzt. Die Gewährleistungsfrist beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt (gemäß § 7). Der Landkreis verpflichtet sich darauf hinzuwirken, die Gewährleistungsfrist in den Verträgen mit den bauausführenden Unternehmen identisch auszugestalten.
- (3) Der Landkreis verpflichtet sich, alle ihm gegen Dritte zustehenden Gewährleistungsansprüche sachgerecht geltend zu machen und auf sie nicht ohne Zustimmung der Stadt zu verzichten.

§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen, Sicherung öffentlicher Leitungen

- (1) Mit der Abnahme der mangelfreien Erschließungsanlagen gehen Besitz und Nutzen dieser Anlage auf die Stadt über. Die Stadt übernimmt die Anlage in ihre Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Landkreis hat der Stadt innerhalb von 3 Monaten nach der Übernahme die folgenden Unterlagen zu übergeben:
 - die vom Ingenieurbüro sachlich und rechnerisch richtig festgestellte Schlussrechnung mit den dazugehörigen Aufmaßen,

Abrechnungszeichnungen, Massenberechnungen und vollständigen Bestandsplänen incl. aller Medien,

- alle gemäß VOB erforderlichen Qualitätsnachweise,
- eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen.

Die Übergabe der Vermessungsunterlagen hat in digitaler Form zu erfolgen. Der Stadt ist eine kopierfähige Ausfertigung (Maßstab 1:500) sowie auf Datenträger, vorzugsweise dwg/dxf-Format und pdf zu übergeben. Ebenfalls in den weiteren Formaten:

- Datenformat ESRI ArcGIS 10/File-Geodatabase (gdb)
- ESRI ArcGIS Arcview shape
- Autodesk AutoCAD bis min.- Version 2010 DXF
- XPlan GML-Format.

(3) Der Landkreis verpflichtet sich, die Grundfläche der Planstraße A unverzüglich nach deren Übernahme durch die Stadt zwecks Bildung eines gesonderten Flurstücks katasteramtlich vermessen und fortschreiben zu lassen. Der Landkreis ist jedoch berechtigt, die Herausvermessung der für die Planstraße A vorgesehenen Teilflächen der Flurstücke 52 und 61 der Flur 16 in der Gemarkung Finow sofort zu veranlassen, damit der Grundstückskaufvertrag der Parteien vom 29. Juni 2023 vollzogen werden kann.

(4) Sollte nach der Herausvermessung und katasteramtlichen Fortschreibung gemäß Absatz 3 ein Grunderwerb zugunsten der Stadt in ihrer Funktion als Trägerin der Straßenbaulast erforderlich werden, wird dies durch einen gesonderten Grundstückskaufvertrag geregelt. Insoweit wird der Landkreis die Stadt zum Grunderwerb auffordern. Die Vertragsparteien sind sich hierbei darüber einig, dass es sich sodann um einen rückständigen Grunderwerb handelt.

(5) Die nach Abs. 2 vorgelegten Unterlagen und Pläne werden Eigentum der Stadt.

(6) Öffentliche Leitungen, die nicht innerhalb der Straßenverkehrsfläche verlegt worden sind, sind durch Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt oder zugunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu sichern. Des Weiteren verpflichtet sich der Landkreis, zu Lasten der im Bebauungsplanentwurf mit „GFL“ gekennzeichneten Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes, z. Z. des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“, zwecks Unterhaltung des parallel verlaufenden Grabens in Abteilung II des zuständigen Grundbuchs eintragen zu lassen.

(7) Der Landkreis stimmt einer künftigen Widmung, soweit durch die Stadt vorgesehen, der Planstraße A - ausgewiesen im Entwurf Bebauungsplan Nr. 530 – zu.

§ 10

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Landkreis verpflichtet sich, auf eigene Kosten Ausgleichsmaßnahmen zugunsten von Natur und Umwelt durchzuführen. Diese Maßnahmen sind im Einzelnen im Entwurf des Umweltberichts zum Bebauungsplan wie folgt dargestellt:

1. Maßnahmen, die sich aus dem Rückbau ergeben haben
 - Anpflanzung von insgesamt 28 standortgerechten Bäumen im Geltungsbereich (Anlage 1) in der Pflanzqualität: Hochstamm, 16-18 cm StU, 3 x verschult, Ballenware; gemäß den an die Stadt gerichteten Fällgenehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.10.2021 und 09.02.2023,
 - Installation von 30 Fledermauskästen am zukünftigen Gebäude.

2. Maßnahmen infolge der Überplanung
 - Berücksichtigung des Artenschutzes bei der Baufeldräumung,
 - Herstellung von gärtnerisch gestalteten Grünanlagen (Mischung aus Intensivrasen und Gehölzen) gemäß Textlicher Festsetzung (TF) Nr.14,
 - Herstellung einer Dachbegrünung auf 50 % der flachgeneigten Dächer gemäß TF Nr. 16,
 - Fassadenbegrünung an der Sporthalle gemäß TF Nr. 17,
 - Erhalt eines markanten Baumes (Stieleiche),
 - Erhalt von Gehölzflächen auf rund 1.121 m²,
 - Anpflanzen von 24 standortgerechten heimischen Bäumen gemäß TF Nr. 15,
 - Installation von 25 Kästen für den Mauersegler und 7 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz,
 - insektenfreundliche Beleuchtung gemäß TF Nr. 18,
 - Schallschutzmaßnahmen gemäß TF Nr. 19,
 - Beachtung der 30 vorhandenen Ausgleichsbäume im Rahmen der Objektplanung, bei Fällung muss Ersatz nach BarBaumSchVO geschaffen werden,
 - Verpflichtung zum Monitoring für 5 Jahre zum Erfolg der E/A-Maßnahmen bezüglich Biotope, Flora, Fauna

3. Ggf. erforderliche Maßnahmen im Rahmen weiterer bauvorbereitender Maßnahmen
 - weiteres Umsiedeln von Reptilien,
 - Anbringen von 15 Vogel- und 20 Fledermauskästen (bei Fällung der 7 Strukturbäume),
 - Umsiedlung weiterer Ameisenhaufen.

Sämtliche Maßnahmen gemäß Ziffern 1 bis 3 sind gemäß den Vorgaben aus dem Entwurf zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht (Anlage 2) durchzuführen.

§ 11

Beiderseitige Verpflichtungen

- (1) Die Parteien verpflichten sich wechselseitig zur engen Abstimmung der Planungen, Vergabeverfahren und Arbeiten gemäß §§ 3, 4 und 10 und zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragsparteien jeweils unaufgefordert und unverzüglich zu unterrichten.
- (2) Die Stadt wird im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen alle erforderlichen Beschlüsse herbeiführen und sonstigen Amtshandlungen durchführen, die zur Vertragserfüllung erforderlich oder sachdienlich sind.

§ 12

Bestandteile des Vertrages

- (1) Bestandteile dieses Vertrages sind:

1. Vertragsgebiet	Anlage 1
2. Entwurf zum Bebauungsplan (Planzeichnung)	Anlage 2
3. Übersicht Maßnahmen	Anlage 3
4. Datenschutz	Anlage 4
5. Abgestimmte Entwurfsplanung	Anlage 5
6. Genehmigte Ausführungsplanung	Anlage 6

- (2) Die in § 4 Absatz 2 dieses Vertrages genannten Anlagen 5 und 6 werden im Laufe der Projektbearbeitung erstellt.

§ 13

Salvatorische Klausel

Sollten Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich bestmöglich entsprechen.

§ 14

Schlussbestimmungen

- (1) Der Vertrag ist 2-fach gefertigt. Der Landkreis sowie die Stadt erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Vertragsänderungen oder –ergänzungen, sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

(3) Dieser Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass ihm die Stadtverordnetenversammlung der Stadt mit entsprechendem Beschluss zugestimmt hat.

(4) Der Landkreis wird über die Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Stadt Eberswalde in der **Anlage 4** informiert.

(Ort, Datum)

(Ort, Datum)

Für die Stadt

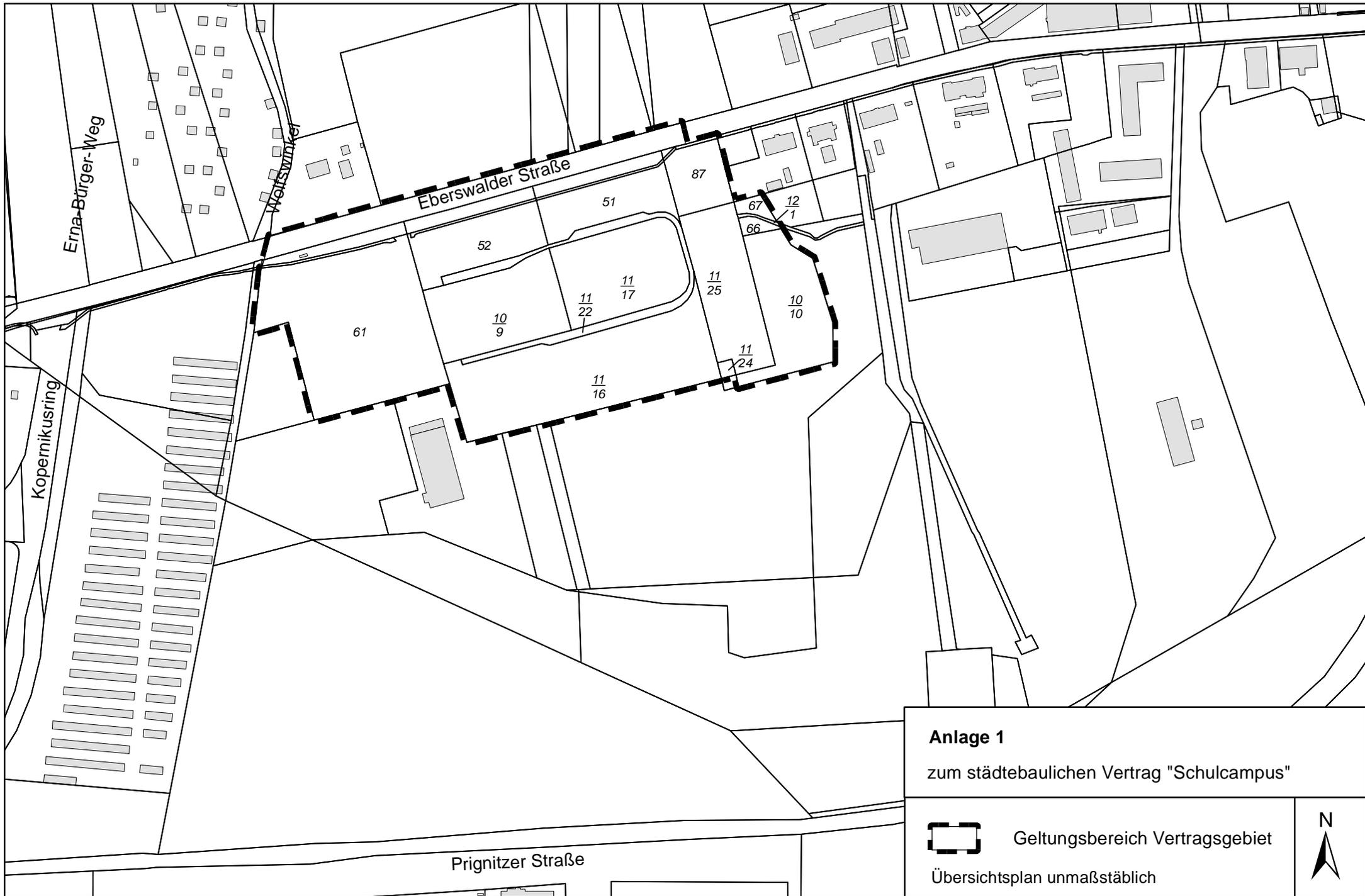
Für den Landkreis

Götz Herrmann
Bürgermeister

Daniel Kurth
Landrat

Anne Fellner
Erste Beigeordnete
Baudezernentin

Oliver Turner
Dezernent für Öffentliche Ordnung,
Bildung und Finanzen



Anlage 1

zum städtebaulichen Vertrag "Schulcampus"



Geltungsbereich Vertragsgebiet

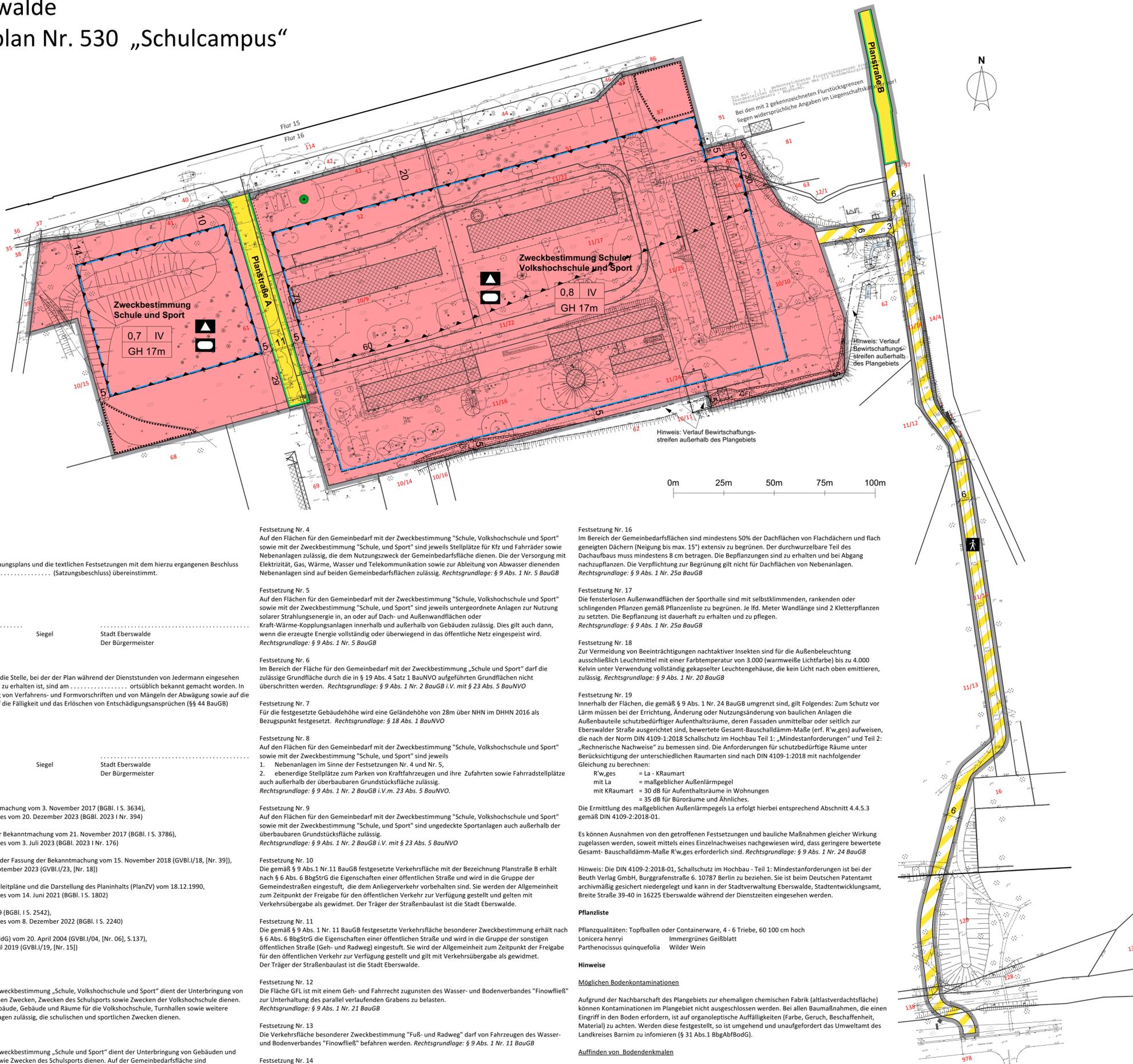
Übersichtsplan unmaßstäblich



Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“

Satzung



- Planzeichenerklärung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Zweckbestimmung Schule
 - Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Nutzungsschablone
- | | | |
|---|---|--|
| 1 | 2 | 1 - Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO) |
| | | 2 - Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO) |
| 3 | | 3 - Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)/ GH- Gebäudehöhe in Meter über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt |
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Erhalt Bäume
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Mit einem Geh- und Fahrrecht gemäß textl. Festsetzung Nr. 12 zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Sonstige Planzeichen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung
 - Baumbestand
 - gemessene Geländehöhe in Meter

Verfahrensvermerke

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom (Satzungsbeschluss) übereinstimmt.

Ausfertigung: Eberswalde, den
 Siegel
 Stadt Eberswalde
 Der Bürgermeister

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den
 Siegel
 Stadt Eberswalde
 Der Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./23, [Nr. 18])
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
 - Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl./04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl./19, [Nr. 15])

Textliche Festsetzungen

Festsetzung Nr. 1
 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken, Zwecken des Schulsports sowie Zwecken der Volkshochschule dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Gebäude und Räume für die Volkshochschule, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 2
 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen, die schulischen Zwecken sowie Zwecken des Schulsports dienen. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind Schulgebäude, Turnhallen sowie weitere bauliche und sonstige Anlagen und Freianlagen zulässig, die schulischen und sportlichen Zwecken dienen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 3
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ ist jeweils eine außerschulische Nutzung der Schulgebäude, der Schulfreiflächen, der Turnhallen und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Eine Nutzung der Turnhallen und der Sportanlagen durch den Vereinssport ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 4
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils Stellplätze für Kfz und Fahrräder sowie Nebenanlagen zulässig, die dem Nutzungszweck der Gemeinbedarfsfläche dienen. Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Telekommunikation sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf beiden Gemeinbedarfsflächen zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB*

Festsetzung Nr. 5
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden zulässig. Dies gilt auch dann, wenn die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in das öffentliche Netz eingespeist wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Festsetzung Nr. 6
 Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und Sport“ darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen nicht überschritten werden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO*

Festsetzung Nr. 7
 Für die festgesetzte Gebäudehöhe wird eine Geländehöhe von 28m über NHN im DHHN 2016 als Bezugspunkt festgesetzt. *Rechtsgrundlage: § 18 Abs. 1 BauNVO*

Festsetzung Nr. 8
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind jeweils
 1. Nebenanlagen im Sinne der Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5,
 2. ebenerdige Stellplätze zum Parken von Kraftfahrzeugen und ihre Zufahrten sowie Fahrradstellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. 23 Abs. 5 BauNVO.

Festsetzung Nr. 9
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ sind ungedeckte Sportanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Festsetzung Nr. 10
 Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße B erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.

Festsetzung Nr. 11
 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der sonstigen öffentlichen Straße (Geh- und Radweg) eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.

Festsetzung Nr. 12
 Die Fläche GFL ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ zur Unterhaltung des parallel verlaufenden Grabens zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Festsetzung Nr. 13
 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ darf von Fahrzeugen des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ befahren werden. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Festsetzung Nr. 14
 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB, § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

Festsetzung Nr. 15
 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Volkshochschule und Sport“ sowie mit der Zweckbestimmung „Schule, und Sport“ ist zusammengekommen je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung Nr. 16
 Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 50% der Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis max. 15°) extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 8 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für Dachflächen von Nebenanlagen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung Nr. 17
 Die fensterlosen Außenwandflächen der Sporthalle sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzenliste zu begrünen. Je fl. Meter Wandlänge sind 2 Kletterpflanzen zu setzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Festsetzung Nr. 18
 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 3.000 (warmweiße Lichtfarbe) bis zu 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Festsetzung Nr. 19
 Innerhalb der Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzt sind, gilt Folgendes: Zum Schutz vor Lärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, deren Fassaden unmittelbar oder seitlich zur Eberswalder Straße ausgerichtet sind, bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maße (erf. R_{w,ges}) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 Schallschutz im Hochbau Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109-1:2018 mit nachfolgender Gleichung zu berechnen:
 R_{w,ges} = La - KRaumart
 mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
 mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
 = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
 Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung zugelassen werden, soweit mittels eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass geringere bewertete Gesamt- Bauschalldämm-Maße R_{w,ges} erforderlich sind. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Hinweis: Die DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin zu beziehen. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann in der Stadtverwaltung Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39-40 16225 Eberswalde während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Pflanzliste

Pflanzqualitäten: Topfballen oder Containerware, 4 - 6 Triebe, 60 100 cm hoch
 Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
 Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein

Hinweise

Möglichen Bodenkontaminationen

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zur ehemaligen chemischen Fabrik (Altlastverdachtsfläche) können Kontaminationen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) zu achten. Werden diese festgestellt, so ist umgehend und unaufgefordert das Umweltamt des Landkreises Barnim zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Auffinden von Bodendenkmalen

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und 5 2 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Städtebaulicher Vertrag

Der Städtebauliche Vertrag enthält u.a. Regelungen zu folgenden Themenbereichen:
 - Sicherung der baulichen Optimierung der Verkehrsanlagen zur Erhöhung der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer
 - Sicherung von artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen
 - Monitoring der Eingriffe/Ausgleichsmaßnahmen“

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Ort, Datum
 Vermesser

Information zur Plangrundlage

Geltungsbereich des Bebauungsplans
 Stadt Eberswalde Höhenbezug:
 Landkreis Barnim Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016

Gemarkung Finow,
 Flur 16,
 Flurstücke 10/9, 10/10, 11/12tlw., 11/13tlw., 11/14tlw., 11/15tlw., 11/16, 11/17, 11/22, 11/24, 11/25, 12/1tlw., 51, 52, 61, 62tlw., 66, 67, 87, 95 tlw., 97
 Flur 18,
 Flurstücke 128tlw., 129tlw., 138tlw.



Plangrundlagen	Verfasser	Datum
Vermessung	ÖbVI Dipl.-Ing. Christoph Kühne, Schloßgutsiedlung 2, 16244 Schorfheide	11.12.2020

Projekt Bebauungsplan Nr. 530 „Schulcampus“		
	Breite Straße 41 - 44 16625 Eberswalde	
Planungsphase	Satzung	
bearbeitet	Schmidt, Pogoda	
gezeichnet	Sy	
Maßstab	1:1000	Projekt-Nr. L-22-01
Planformat	DIN A1	Datum 17.04.2024

	Planungsbüro für Stadt und Landschaft Schulweg 1 15711 Königs Wusterhausen 03375 52557-30 info@stadt-land-brehm.de www.stadt-land-brehm.de
--	--



Legende

- 1** Ausbau Planstraße A
- 2** Heranführen Geh- und Radweg an die Fahrbahn der Bundesstraße
- 3** Querungshilfe in Abhängigkeit vom Zugang des Schulgeländes

Anlage 3

Plangrundlage:

- DOP20: © GeoBasis-DE/LGB 2022

- ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB 2023

Datum: 26.03.2024 Maßstab: 1 : 1.000



Anlage 4

Ergänzende Information zur Verarbeitungstätigkeit zum Städtebaulichen Vertrag Nr.: 61-2024-6

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.: 61-2024-6 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. 530 „Schulcampus“

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]