

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 1	Absender: Wasser- und Bodenverband "Finowfließ" Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau	Datum der Stellungnahme: 06.06.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung. Es grenzt jedoch im Norden direkt an den in diesem Bereich teilweise verrohrten „Spittelgraben“, Gewässernummer: 69626734 (siehe Karte). Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ durch das B-Plan Verfahren betroffen.</p> <p>Stellungnahme Die Errichtung baulicher Anlagen im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bzw. der Rohrachse des verrohrten Spittelgrabens sowie der Herstellung der Zuwegung über den Graben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind mit dem WBV „Finowfließ“ abzustimmen. Der Spittelgraben besitzt nur eine geringe Ableitungskapazität. Niederschlagsabflüsse sind deshalb auf dem B-Plangebiet zu versickern.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Sachverhaltsdarstellung Die Abstände der überbaubaren Flächen zu dem Spittelgraben und eine fußläufige Verbindung über den Spittelgraben werden in der Entwurfsphase des Bebauungsplanes mit dem WBV und der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die Genehmigungspflicht wird zur Kenntnis genommen und in der Umsetzungsphase beachtet. Niederschlagswasser soll vorrangig versickert werden. Ob die Versickerungsvoraussetzungen da sind, wird im weiteren Verfahren untersucht.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung und Stellungnahme -enge Abstimmung mit WBV und UWB bezüglich Umgang mit dem Spittelgraben im weiteren Verfahren -Prüfung der Versickerungsfähigkeit im weiteren Verfahren</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 2	Absender: Polizeipräsidium Frankfurt/Oder Polizeidirektion Ost Polizeiinspektion Barnim Werner-v.-Siemens-Straße 8 16321 Bernau	Datum der Stellungnahme: 07.06.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Einwände.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 3	Absender: Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide	Datum der Stellungnahme: 06.06.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Vielen Dank für die Beteiligung der Gemeinde Schorfheide an der im Betreff genannten Planung. Aus Sicht der Gemeinde Schorfheide bestehen keine Bedenken oder sonstigen Hinweise zu dem Vorentwurf.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 13.06.2023
-----------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich entlang der Ackerstraße Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, zu beantragen:

T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de

Die einzelnen Hausanschlüsse können von den Grundstückseigentümern über den Bauherrens-service beauftragt werden, der unter der kostenfreien Rufnummer: 0800-3301903 zu erreichen ist. Eine Kontaktaufnahme über das Internet: www.telekom.de/hilfe/bauherren ist ebenfalls möglich.

Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 13.06.2023
<p>Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH /www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft_brandenburg@telekom.de <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet muss das vorhandene Telekommunikationsnetz erweitert werden. Zum Zeitpunkt der Versorgung des neuen Baugebietes muss der Vorhabenträger in einem koordinierenden Leitungsplan die Anforderungen des Telekommunikationsanbieters mit diesem abstimmen. Die gewünschte Festsetzung kann städtebaulich nicht begründet und deshalb nicht aufgenommen werden. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Beachtung übermittelt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 5	Absender: Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wünsdorf	Datum der Stellungnahme: 15.06.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Das von Ihnen beantragte Grundstück/Vorhaben liegt nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche. Eine Antragstellung ist daher nicht erforderlich. Sollten Sie dennoch die Antragstellung aufrechterhalten, ist eine entsprechende schriftliche Information innerhalb der nächsten 4 Wochen Ihrerseits erforderlich. Eine Stellungnahme auf Antrag zur Ermittlung der Kampfmittelbelastung eines Grundstücks ist lt. Verordnung über die Gebühren für Amtshandlungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern und Kommunales gebührenpflichtig.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass das Plangebiet nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche liegt, wird zur Kenntnis genommen. Eine Antragstellung ist auf der Bebauungsplanebene nicht erforderlich.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 6	Absender: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.06.2023
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung der vorgesehenen Bebauung kann mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz in der Ackerstraße als gesichert angesehen werden. Übergabepunkt ist die erste Grundstücksgrenze. Die innere Erschließung des Bebauungsgebietes ist Aufgabe des Vorhabenträgers.

Gegebenenfalls ist ein Erschließungsvertrag zwischen diesem und dem ZWA zu vereinbaren.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mitteilung, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung der vorgesehenen Bebauung mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz in der Ackerstraße als gesichert angesehen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die innere Erschließung obliegt dem Vorhabenträger.

Ein Erschließungsvertrag wird benötigt, wenn es zur Übernahme von Leitungen durch den ZWA kommen soll. Das ergibt sich erst in der weiteren Planung und Abstimmung.

Die Lage des Plangebietes in der derzeit gültigen Trinkwasserschutzzone wird zur Kenntnis genommen. Derzeit läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung der Trinkwasserschutzzone. Demnach liegt das Plangebiet zukünftig nicht mehr in einer Trinkwasserschutzzone.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

-Kenntnisnahme der Stellungnahme

-Klärung im weiteren Verfahren, ob ein Erschließungsvertrag zwischen ZWA und Vorhabenträger erforderlich ist

-Kenntnisnahme der Lage des Plangebietes in einer gültigen Trinkwasserschutzzone

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 7	Absender: Regionale Planungsstelle An der Friedensbrücke 22 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 27.06.2023
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme: keine Bedenken Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens: Es existieren zu dem o.g. Plan keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de). Beabsichtigte Planungen und Maßnahmen: Für den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) erfolgte im Zeitraum 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022 die öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Der Bereich des B-Plans liegt im Vorbehaltsgebiet (VB) Siedlung. In diesen Bereichen sollen sowohl bevorzugt neue Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden. Gemäß Begründung zum Regionalplanentwurf umfassen die Vorbehaltsgebiete Siedlung neben Wohnbauflächen auch alle mit dieser Funktion zusammenhängenden Flächen, so auch nichtstörendes Gewerbe. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung ist außerdem den Prinzipien des flächensparenden Bauens ein besonderes Gewicht beizumessen Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ bestehen sowie das Plangebiet im <i>VB Siedlung</i> liegt, wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten, in Aufstellung befindlichen Ziele des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Entwurf 2022), der unterdessen am 23.10.2024 in Kraft getreten ist, werden im weiteren Verfahren beachtet. Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 8	Absender: Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	Datum der Stellungnahme: 29.06.2023
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr</i> <p>Die unmittelbar nördlich verlaufende Bahnstrecke Eberswalde - Wriezen - Frankfurt (Oder) mit Zugbetrieb (Regional- und ggf. Güterverkehr) hat eventuell Auswirkungen auf die geplanten Gebäude, da hier Verkehrslärm eintreten kann. Dies ist ggf. bei der Lärmschutzplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Errichtung von Gebäuden dürfen sich keine Lärmschutzforderungen aus der bereits vorhandenen Eisenbahnstrecke ergeben. Dies gilt insbesondere für Emissionen und Immissionen, wie Funkenflug, Erschütterungen, Lärmbelästigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen. Forderungen zu Schutzmaßnahmen werden vom Eisenbahninfrastrukturunternehmen nachträglich nicht akzeptiert. Hier ist ggf. der Immissionsschutz bei den geplanten Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sonstige Hinweise zu Straßen</i> <p>Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die Mitteilung, dass gegen die vorliegende Planung im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken bestehen sowie das schiffbare Landesgewässer nicht berührt werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise zur nördlich verlaufenden Bahnstrecke Eberswalde - Wriezen - Frankfurt (Oder) werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen der Bahnstrecke auf das Plangebiet werden immissionsschutzrechtlich im weiteren Verfahren untersucht.</p> <p>Zur Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange wurde der Landesbetrieb Straßenwesen beteiligt. S. Lfd. Nr. 18</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 8	Absender: Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	Datum der Stellungnahme: 29.06.2023
Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 04.07.2023
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<u>Einwendungen</u> <i>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können</i> -keine-		
<u>Fachliche Stellungnahme</u> <i>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</i> Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: An das Plangebiet grenzt ein Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden. Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). 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.		
Stellungnahme der Verwaltung:		
Sachverhaltsdarstellung Die Mitteilung, dass keine Einwendungen bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die wasserwirtschaftlichen Hinweise zum Gewässerrandstreifen und zur Grundwasserneubildung werden zur Kenntnis genommen und bei der Entwurfserarbeitung geprüft und berücksichtigt. In der Begründung wird dargelegt, wie der § 38 BbgWG im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt wird. Der zuständige Wasser- und Bodenverband ist beteiligt worden. s. Lfd. Nr. 1		
Berücksichtigung im weiteren Verfahren:		
-Kenntnisnahme der Stellungnahme -Prüfung und Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im weiteren verfahren -Darlegung der Berücksichtigung des § 38 BbgWG in der Begründung		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 04.07.2023
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

-keine-

Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

Siehe Ausführungen unter Pkt. *Weitergehende Hinweise*

Weitergehende Hinweise

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

- Planungsziel

Ziel der Planung ist, die Entwicklung eines Wohnstandortes, mit nicht störendem Gewerbe. Die Entwicklung der nicht störenden Gewerbe soll im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik, in zwei vorhandenen Gebäuden (Werkstatt II; Lagerhalle II), erfolgen. Die Wohnhäuser sollen entlang der Ackerstraße entwickelt werden.

- Stellungnahme

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 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 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

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

<p>Lfd. Nr.: 10</p>	<p>Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam</p>	<p>Datum der Stellungnahme: 04.07.2023</p>
<p>Lichtleitlinie ermittelt. Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräusch-Immissionen (AVV-Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft. 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>-Hinweis Die Auswirkungen elektromagnetischer Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit(LAVG).</p> <p><u>Immissionsschutz</u> <u>Schutzanspruch</u> Das Planungsziel besteht in der Entwicklung einer Fläche mit Erwartungen zum Schutzanspruch vor Lärmbelastungen. Die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- gibt hierfür mit den Orientierungswerten den Rahmen für den angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung, ist in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Grundlage der Bewertung des Schutzanspruches (z.B. TA-Lärm).</p> <p><u>Bestand</u> <u>Verkehrslärm</u> Der Geltungsbereich ist geprägt durch die Vorbelastung an Verkehrslärmimmissionen, die durch das Verkehrsaufkommen auf - der Breiten Straße (L200); Teil der Lärmkartierung 2022, - der Bahnstrecke 6758 Eberswalde-Werbig, - der Ackerstraße und ggf. der Oderbergerstraße L 291 hervorgerufen werden. Hieraus können sich Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß der Gebäude auf Grundlage der <i>DIN 4109 Schallschutz im Hochbau</i> zum Schutz der Innenwohnbereiche ergeben. Empfohlen wird, gutachterlich die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen und geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außen- und Innenwohnbereiche zu ermitteln. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit der BauNVO können im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz und zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen getroffen werden. Für die Anforderungen zum Schutz der Innenwohnbereiche, ist der maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109:2018 zu ermitteln.</p> <p><u>Gewerbe</u> Im Landesamt für Umwelt liegen keine Informationen zu vorhandenen, störenden gewerblichen Nutzungen vor. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage.</p> <p><u>Auswirkungen schwerer Unfälle</u></p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

<p>Lfd. Nr.: 10</p>	<p>Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam</p>	<p>Datum der Stellungnahme: 04.07.2023</p>
<p>Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Wirkungsbereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Untersuchung von Auswirkungen schwerer im Sinne von § 50 BImSchG erfordert.</p> <p><u>Mitteilung</u></p> <p>Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Dem Landesamt für Umwelt sollte im weiteren Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Die genannten Rechtsgrundlagen zur Vermeidung von und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden zur Kenntnis genommen. Sie gehören zu den Standard-Rechtsgrundlagen Schalltechnischer Gutachten. Das beauftragte Schalltechnische Gutachten wird nur die Rechtsgrundlagen einbeziehen, die für die Planungsaufgabe zutreffend sind und Emissionen und Immissionen ermitteln, bewerten und ggf. Maßnahmen zur Einhaltung von Grenz-, Richt- und Orientierungswerten in Abhängigkeit vom Schutzanspruch des zur Festsetzung beabsichtigten Baugebietes bestimmen. In die Berechnung der Auswirkungen von Verkehrslärm auf das Plangebiet sind die Immissionen der Breite Straße, der Ackerstraße und ggf. der Oderberger Straße sowie der Bahnstrecke 6758 Eberswalde-Werbig einzubeziehen. Immissionsschutzrechtlich zu beachtender Bestand an Gewerbebetrieben wurde nicht mitgeteilt.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt wird weiter im Verfahren beteiligt und das Schalltechnische Gutachten übermittelt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Durchführung von Schalltechnischen Untersuchungen entsprechend der Empfehlung des Landesamtes für Umwelt 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 11	Absender: Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V. Poratzstraße 34 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 04.07.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Wie wir den Unterlagen entnehmen können, sind die Kleingärten des Vereins „Sankt Georg“ e. V. -Gruppe Hahn -nicht betroffen. Somit haben wir keine berechtigten Einwände.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Sachverhaltsdarstellung Die Mitteilung, dass keine berechtigten Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 12	Absender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, GL 5 Henning-von-Treskow-Straße 2 - 8 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 05.07.2023
------------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen

Zielmitteilung / Erläuterungen:

In der Stadt Eberswalde soll das Grundstück Ackerstraße 6 als Wohnbaustandort im Sinne von § 4 BauNVO, unter Zulassung nicht störenden Gewerbes, mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt werden.

Der Geltungsbereich der Fläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst ca. 1,4 ha (Flur 6, Flurstücke 738/2 (tlw.), 1634).

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Eberswalde ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren (Ziel 5.6 LEP HR). Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Eberswalde bestärkt (Z 3.1 LEP HR). Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR).

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235), Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABL. Nr. 51 vom 23.12.2020, S.1320 Entwurf des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) vom 22.06.2022, öffentlich ausgelegt vom 01.08. bis 04.10.2022, im Internet aufrufbar unter <https://uckermark-barnim.de/regionalplan/integrierter-regionalplan-ub/>

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 12	Absender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, GL 5 Henning-von-Treskow-Straße 2 - 8 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 05.07.2023
<p>• Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (Email oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die mitgeteilten Ziele und die Beurteilung der Planungsabsicht durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg werden in die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden selbständig ermittelt und ebenfalls in die Begründung aufgenommen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das mitgeteilte Referatspostfach ist bekannt und wird auch grundsätzlich verwendet.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Aufnahme der mitgeteilten Ziele und der Beurteilung der Planungsabsicht in die Begründung -Ermittlung der für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Aufnahme in die Begründung -Kenntnisnahme der Hinweise</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
------------------------	--	---

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, Überwindung der Einwendung)

Bauordnungs-und Planungsamt

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die vorliegende Planung entspricht nicht dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan. Es ist eine Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB oder die Änderung im Rahmen eines Parallelverfahrens erforderlich. Auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Untere Naturschutzbehörde

Gem. §§ 1a (3) sowie 2 (3) BauGB sind im weiteren Verfahren folgende naturschutzfachliche Belange zu ermitteln und zu bewerten:

- Artenschutzbelange (insbesondere Erfassung und Benennung von Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und mauerwerksbewohnenden Insekten inkl. Feststellung des Status der Lebensstätte)

Möglichkeiten der Überwindung:

- Darstellung von möglichen Beeinträchtigungen der Artengruppen durch das Vorhaben
- Darstellung von geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, hierzu zählen auch Angaben zur Reduzierung von Lichtverschmutzungen bzw. Maßnahmen zum Erhalt der Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 (5) Bundesnaturschutzgesetz
- ggf. Prüfung der Voraussetzungen für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung gem. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz

Stellungnahme der Verwaltung:

Bauordnungs-und Planungsamt

Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes befasst sich ein Kapitel der Begründung. Es wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. In der Bekanntmachung des Inkrafttretens wird auf die Berichtigung hingewiesen.

Untere Naturschutzbehörde

Der Artenschutzfachbeitrag wurde vom Vorhabenträger beauftragt. Im Vorfeld der Kartierung wurde mit der UNB die Erfassung der Gebäudestrukturen und Biotope, sowie der nach BNatSchG streng und besonders geschützten Arten (Pflanzenarten, Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, hügelbauende Ameisen etc.) abgestimmt. Auf Grundlage der Erfassungen müssen Maßnahmenkonzepte zu Vermeidung, Minderung und Ausgleich des Eingriffs abgeleitet werden und ggf. eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme-genehmigung gem. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz durchgeführt werden.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Durchführung einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes -Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen gemäß Stellungnahme der UNB		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

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

Untere Wasserbehörde (UWB)

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Folgende Hinweise werden gegeben:

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung, der Spittelgraben. Er mündet weiter südlich an der Schleusenstraße in den Schleusengraben. Die Baufläche sollte in einem Abstand von ca. 5 m vom Gewässer festgelegt werden, um diesen Streifen von Bebauung frei zu halten, um zukünftige Unterhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten am Gewässer ordnungsgemäß durchführen zu können.

Im Spittelgraben befinden sich mehrere, teils ungenehmigte, verrohrte Abschnitte, Durchlässe, Übergänge oder sonstige bauliche Anlagen. Das Vorhandensein solcher Anlagen im Geltungsbereich des VEP ist zu prüfen, ungenehmigte Anlagen sind zurückzubauen. Der Graben sollte als offenes Gewässer erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ als Unterhaltungspflichtiger für das Gewässer „Spittelgraben“ sollte im Verfahren ebenfalls beteiligt werden. In der weiteren Planung sind Aussagen zur Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung erforderlich. Insbesondere ist ein Konzept zum geplanten Verbleib des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Untergrundverhältnisse erforderlich. Zur Einschätzung der Untergrundverhältnisse ist ein Baugrundgutachten unerlässlich.

Der Standort befindet sich derzeit noch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Eberswalde 1 (Stadtsee). Beim Land Brandenburg läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes. Nach aktuellem Kenntnisstand sollte der Standort zukünftig nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Spittelgraben, wie Gewässerabstand, Durchführung von Unterhaltungsarbeiten sind bei der Entwurfserarbeitung zu prüfen und zu beachten. Der Spittelgraben selber liegt nicht im Plangebiet, jedoch könnten Einläufe im Plangebiet vorhanden sein, die erst durch den Gebäudeabriss zu erkennen sind und deren Rückbau dann mit der UWB zu klären ist. Der Wunsch nach Wiederherstellung eines offenen Gewässers wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband hat eine Öffnung des Spittelgrabens außerhalb des Plangebietes in seiner Stellungnahme nicht thematisiert.

In der Entwurfsbegründung wird die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungssituation dargestellt. Der zuständige Zweckverband (Lfd. Nr. 6) hat mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung der vorgesehenen Bebauung mit Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz in der Ackerstraße als gesichert angesehen werden kann.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
<p>Ein Konzept zur Entsorgung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse am Sickerungsort wird entwickelt und in der Begründung der Planung dargelegt.</p> <p>Die Informationen zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet und zum Stand des Neufestsetzungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Prüfung und Beachtung der Hinweise zum Spittelgraben, ggf. Rückbau von Einläufen -Kenntnisnahme der Empfehlung, den Graben als offenes Gewässer zu erhalten oder wiederherzustellen -Darstellung der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungssituation in der Begründung -Entwicklung eines Konzeptes zur Entsorgung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse am Sickerungsort durch den VHT -Aufnahme des Sachstandes zur Trinkwasserschutzgebietsausweisung in die Begründung 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 15	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Bodenschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde (uB), Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uABW)

Das Bauvorhaben ist auf den Flächen „S 14/041 Handelseinrichtung Eberswalde und S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. In diesem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG). Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich, insbesondere in Form lokal begrenzter Eintragsstellen fester oder flüssiger Schadstoffe, kann nicht ausgeschlossen werden. Der uB liegen diesbezüglich keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor.

Insbesondere bei tiefgründenden Bauarbeiten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. weitere Gefahrenabwehrmaßnahmen bezüglich der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser notwendig werden. Bei Belastungen durch Schadstoffe kommen neben Dekontaminations- auch Sicherungsmaßnahmen in Betracht, die eine Ausbreitung der Schadstoffe am Herkunftsort langfristig verhindern. Soweit dies nicht möglich oder unzumutbar ist, erfolgen sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen. (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG)

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, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs.1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Sämtliche geplanten Maßnahmen sind durch einen sachverständigen Gutachter, der die für diese Aufgabe nötige Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzt und über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügt (§§ 18 BBodSchG i.V.m. § 34 BbgAbfBodG), fachtechnisch zu begleiten und zu dokumentieren. Dem Umweltamt ist spätestens 1 Monat nach Beendigung der Baumaßnahme eine zusammenfassende Abschlussdokumentation des Sachverständigen, die eine Beschreibung der durchgeführten Maßnahmen bzgl. Rückbau, der Eingriffe in den Boden und das Grundwasser, der Separierung, Entsorgung/Verwertung unter besonderer Berücksichtigung schadstoffbelasteter Abfälle sowie die Zusammenstellung sämtlicher Nachweise beinhaltet (vgl. Anhang 3 BBodSchV), zuzuleiten.

Nach §§ 13,15 BBodSchG ist die uB berechtigt, die Durchführung entsprechender Untersuchungen zu fordern. Aufgrund der historischen Vornutzung und der

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 15	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
<p>Umweltrelevanz des Altstandortes sowie des bereits nachgewiesenen Schadstoffpotentials ist es erforderlich die ordnungsgemäße Durchführung sowie den Erfolg von Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen zu überwachen. Die Pflichtigen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG haben nachzuweisen, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr bestehen bzw. wirksam verhindert werden.</p> <p>Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden ist als Abfall einzustufen sowie entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist bereits an der Anfallstelle auf mögliche Schadstoffbelastungen gemäß der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung" zu untersuchen, zu bewerten und in die Materialklassen sowie Abfallschlüsselnummern einzustufen. Der Bauherr hat im Ergebnis der Untersuchung den Einsatz dieser Materialien als mineralischen Ersatzbaustoff zu prüfen, sodass der Einsatz mineralischer Ersatzbaustoffe nach den Anforderungen der ErsatzbaustoffV bzw. BBodSchV ermöglicht wird. Die Analysen sind der uAWB zur Bestimmung des Verwertungs- bzw. Entsorgungsweges unmittelbar vorzulegen.</p> <p>Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrwG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7-14 KrwG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrwG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs.1 KrwG) bleibt unberührt.</p> <p>Jedoch sind ab 1. August 2023 mineralische Abfälle bereits an der Anfallstelle auf ihre Verwertbarkeit nach den Regelungen der ErsatzbaustoffV hin zu untersuchen und zu bewerten. Es treten die ErsatzbaustoffV sowie die Neufassung der BBodSchutzV in Kraft und die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) außer Kraft. Aufschüttungen und (Wieder-) Verfüllungen sind entsprechend der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Umweltamt nachzuweisen. Es sind nur Materialien, die den Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf-bzw. einzubringen. Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind nach § 7 S. 1 BBodSchG verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass die Plangebietsflächen zu zwei im Altlastenkataster des Landkreises Barnim aufgeführten Altlastenverdachtsfläche gehört, wird zur Kenntnis genommen und auf der Planzeichnung als Hinweise ohne Normcha-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

<p>Lfd. Nr.: 15</p>	<p>Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde</p>	<p>Datum der Stellungnahme: 10.08.2023</p>
<p>rakter aufgeführt. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor. Eine Verunreinigung der zu bebauenden Fläche bzw. eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe im Vorhabenbereich kann deshalb nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde fordert keine Untersuchungen im Aufstellungsverfahren gibt aber Hinweise für die Durchführung von Tiefbauarbeiten und zum Verhalten beim Auffinden von organoleptischen Auffälligkeiten bzw. Schadstoffbelastungen und verweist auf die Pflichten eines Eigentümers gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz. Die Stellungnahme wurde zur Beachtung an den Vorhabenträger übermittelt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aufnahme der Informationen zu den Altlastenverdachtsflächen auf der Planzeichnung als Hinweise ohne Normcharakter -Übermittlung der Stellungnahme zur Beachtung an den Vorhabenträger 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 16	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.08.2023
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Bodenschutzamt, öffentlich-rechtliche Entsorgung

Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrwG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen.

Die Straße ist so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten und die Wendeanlage entsprechend der RSt 06 für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge zu bauen.

Keine Hinweise und Anregungen

Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:

- + Behindertenbeauftragter
- + SG Liegenschaften
- + Untere Jagdbehörde
- + SG Bevölkerungsschutz
- + Katasterbehörde

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Anschlusszwang und seiner Rechtsgrundlagen sowie zu den baulichen Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum hinsichtlich Querschnitt und Bauklasse zur ordnungsgemäßen Entsorgung werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger zur Beachtung bei der Entwurfserarbeitung weitergeleitet.

Die Ämter und Sachgebiete, die keine Hinweise und Anregungen gegeben haben, werden zur Kenntnis genommen.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

- Kenntnisnahme der Stellungnahme
- Beachtung der baulichen Anforderungen für die Abfallentsorgungsfahrzeuge in der Entwurfsplanung
- Übermittlung der Stellungnahme zur Beachtung an den Vorhabenträger

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 17	Absender: Öffentlichkeit (Ö) 1	Datum der Stellungnahme: 30.10.2023
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Grundsätzlich begrüßen wir die Entwicklung des bisher gewerblich geprägten Grundstückes in ein Allgemeines Wohngebiet. Allerdings weist die bisherige Planung Mängel und planungsrechtliche Fehler auf, die ich in der weiteren Planung korrigiert wissen möchte:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf Grundlage von § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. § 13a BauGB findet Anwendung für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in Teilen im Außenbereich. Der Außenbereich beginnt unmittelbar hinter der Bebauung. Dies unterstreicht auch die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. -Der vorhabenbezogene Bebauungsplan widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Gemäß Flächennutzungsplan in der Fassung vom 29.12.2021 befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in einem Teilbereich, der als Wohnbaufläche und einem anderen Teilbereich, der als Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingarten festgesetzt ist. Dauerkleingärten sind planungsrechtlich regelmäßig nicht als Innenbereich zu beurteilen. Ein Gebiet nach § 34 BauGB ist durch bauliche Anlagen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, gekennzeichnet. Hier handelt es sich um Gartenlauben, die gerade nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (insbes. Flur 6, Flurstücke 738/2). -Hinweis: § 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren: konnte nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden. -Gemäß Flächennutzungsplan ist der Bereich der Wohnbaufläche zudem durch Böden charakterisiert, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zur genauen Klärung der Altlastensituation ist ein Fachgutachten beizubringen und die Beeinträchtigungen und Maßnahmen vertiefend im Umweltbericht zwingend im erforderlichen „Vollverfahren“ zu behandeln. -Straßenbegleitend sowie auf dem Flurstück 738/2 sieht die Planung eine viergeschossige Bauweise vor. Die viergeschossige Bauweise und insbes. das viergeschossige Mehrfamilienhaus fügen sich mit ihrer Kubatur nicht in den Maßstab der näheren Umgebung ein. Entlang der Ackerstraße befindet sich eine zweigeschossige Bebauung, im südlichen Bereich Kleingärten. Die geplante Bebauung ist der Trauf- und Firsthöhe der umliegenden Bebauung anzupassen. In diesem Bereich besteht keine Veranlassung für eine städtebauliche Dominante. Stattdessen ist eine abnehmende Bebauungsmassierung in den Landschaftsraum hinein vorzusehen, außerdem ein Distanzstreifen und eine Eingrünung zu den Kleingärten hin. Durch den Bau eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses in die Kleingartenanlage wird das Orts- und Landschaftsbild, insbes. der Charakter des Eberswalder Urstromtals stark beeinträchtigt. -Mit dem Bebauungsplan dürfen keine baulichen Nutzungen vorgesehen werden, deren Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Für den Bebauungsplan ist deshalb ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zu erarbeiten. 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.:	Absender:	Datum der Stellungnahme:
17	Öffentlichkeit (Ö) 1	30.10.2023
<p>Es ist zu untersuchen, ob durch den Bebauungsplan besonders und streng geschützte Arten betroffen sein können. Für die Avifauna sollte eine Brutvogelkartierung nach Methodenstandard erarbeitet werden, für die Herpetofauna und die Chiroptera sollte eine Potentialanalyse erarbeitet werden.</p> <p>Insbesondere sind die Quartiere, Flugrouten, Nahrungshabitate der Chiroptera zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Standortbegehungen sind entsprechend zu dokumentieren. Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind. Gegebenenfalls können auch funktionserhaltende Maßnahmen oder Ausnahmegenehmigungen erforderlich werden.</p> <p>-Der VEP sieht einen nur sehr geringen Baumbestand im Plangebiet vor. In Zeiten des Klimawandels, des starken Aufheizens der Städte in den Sommermonaten und des zunehmenden Biodiversitätsverlusts ist diese Planung nicht mehr zeitgemäß.</p> <p>Wir erwarten eine ortsangemessene und nachhaltige Planung des neuen Wohngebietes mit starker Durchgrünung.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung des bisher gewerblich geprägten Grundstückes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Einwender weist auf folgende fehlerhafte Sachverhalte (Kurzfassung) hin: -<i>Falsche Verfahrenswahl, ein Verfahren nach § 13 a BauGB, kann nicht angewendet werden, da auch Außenbereichsflächen überplant werden sollen.</i></p> <p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Damit beschränkt § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zunächst seinen räumlichen Anwendungsbereich. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an und verfolgt mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen das Ziel, dass die Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern. Die auf vorhandene Ortsteile bezogene Innenentwicklung ist daher nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig.</p> <p>Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB (Innenbereich) bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres. Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus.</p> <p>Demnach sind Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.:	Absender:	Datum der Stellungnahme:
17	Öffentlichkeit (Ö) 1	30.10.2023
<p>den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.</p> <p>Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 310 "Ackerstraße 6" liegt im Siedlungsbereich, diesseits der äußeren Grenze der Ortslage. Diese Flächen dürfen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB überplant werden.</p> <p>Der Landkreis Barnim prüft regelmäßig im Rahmen der Behördenbeteiligung bei allen Bebauungsplänen der Innenentwicklung, ob der Anwendungsbereich des § 13a BauGB eröffnet ist. In Zweifelsfällen wird der Landkreis im Interesse einer für die Gemeinde rechtssicheren Bauleitplanung stets auf die Wahl des regulären Aufstellungsverfahrens nach §§ 2 ff. BauGB verweisen. Die Stellungnahme des Landkreises zu diesem eingeleiteten Bebauungsplanverfahren verweist lediglich auf eine erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes und äußert keine Zweifel an der Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.</p> <p><i>-Planungsziele widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes</i> Der Flächennutzungsplan wird berichtigt. Die Entwurfsbegründung wird Informationen zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes enthalten. Auf die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird in der Bekanntmachung hingewiesen.</p> <p><i>-Hinweis auf ein Verfahren nach § 13 b BauGB</i> Das 13 b-Verfahren verstößt gegen EU-Recht. Im Übrigen hat die Stadt von 13b Verfahren keinen Gebrauch gemacht, weil Entwicklungen außerhalb des Siedlungsbereiches vermieden werden sollen oder nur über ein Normalverfahren mit Umweltprüfung und einer entsprechenden Kompensation erfolgen sollen.</p> <p><i>-Lt. Flächennutzungsplan sind Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet, deshalb Forderung nach Altlastenuntersuchung, Beeinträchtigungen und Maßnahmen vertiefend im Umweltbericht zwingend im erforderlichen „Vollverfahren“ zu behandeln.</i> Das im Flächennutzungsplan verwendete Planzeichen kennzeichnet die Lage von Flächen, die im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt sind. Das sind die Flächen "S 14/041 Handelseinrichtung Eberswalde und S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße". Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. In dem Bodeninformationssystem (Bodenschutz, Bodengeologie, Altlasten) des Landes Brandenburg erheben und erfassen die zuständigen Behörden die erforderlichen Informationen über altlastverdächtige Flächen und Altlasten (§ 29 BbgAbfBodG). Der unteren Bodenschutzbehörde liegen bezüglich einer Verunreinigung der zu bebauenden Fläche keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor. Die untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme zur Planungsabsicht keinen Untersuchungsbedarf der Plangebietsfläche bekundet. Die unmittelbar gegenüber dem Grundstückseigentümer, dem Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und demjenigen, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, wirkenden Verpflichtungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes werden durch die untere Bodenschutzbehörde als ausreichend erachtet. Die Pflichtigen nach § 4 Abs. 3 BBodschG haben nachzuwei-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.:	Absender:	Datum der Stellungnahme:
17	Öffentlichkeit (Ö) 1	30.10.2023
<p>sen, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit mehr bestehen bzw. wirksam verhindert werden. Auf Grund der Umweltrelevanz einer „Handelseinrichtung“ wird eine baubegleitende Überwachung als ausreichend eingeschätzt. Im Rahmen der Entwicklung konzeptioneller Überlegungen zur Niederschlagsentwässerung wird auf die Voraussetzung der Kontaminationsfreiheit des Bodens geachtet</p> <p><i>-Eine Viergeschossigkeit insbes. südlich fügt sich nicht in den Maßstab der näheren Umgebung ein.</i></p> <p>Über das Bebauungsplanverfahren kann eine gewünschte städtebauliche Neuordnung von Flächen ermöglicht werden, gerade weil ein Vorhaben sich nicht einfügt. Eine erhöhte Geschossigkeit trägt wirtschaftlichen Belangen Rechnung und trägt zum flächensparenden Bauen bei. Es ist Aufgabe der Stadtverordnetenversammlung die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p><i>-Keine baulichen Nutzungen, deren Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Untersuchungen zu Amphibien, Reptilien, Fledermäusen und Brutvögel gefordert, Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG</i></p> <p>Auch der Artenschutz wirkt Kraft des Gesetzes direkt und ist grundsätzlich bei jeglichem Bauen zu beachten, ohne dass es erst eines Planverfahrens bedarf. Das Plangebiet wird dementsprechend untersucht. Der Kartierungsumfang wurde mit der UNB abgestimmt. Das artenschutzrechtliche Gutachten liegt dann zur förmlichen Beteiligung vor.</p> <p><i>-zu geringer Baumbestand im Plangebiet</i></p> <p>Eingrünungsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt unter Anwendung der Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie der Stadt. Mit der städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie möchte die Stadt, nun auch auf städtebaulicher Ebene wesentliche Weichen für mehr Klimaschutz und Nachhaltigkeit stellen. Es sollen planerische und bauliche Lösungen umgesetzt werden, um den Folgen des Klimawandels wirksam zu begegnen und die Widerstandsfähigkeit zu verbessern.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiter im beschleunigten Verfahren -Berichtigung des Flächennutzungsplanes und Hinweis in der Bekanntmachung -Kenntnisnahme des Hinweises auf § 13b-Verfahren -Beachtung der Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde bei Gründungsarbeiten und der gesetzlichen Pflichten des BBodSchG und den landesrechtlichen Vorschriften durch den Bauherrn -Beibehalt des planerischen Konzeptes mit viergeschossigen Mehrfamilienhaus -Durchführung von artenschutzrechtlichen Untersuchungen -Entwicklung eines nachhaltigen Freiraumgestaltkonzeptes im weiteren Verfahren 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Überleitungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 08.04.2025 / zur Stvv-Sitzung am 29.04.2025

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lfd. Nr.: 18	Absender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Haus 8 Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 12.12.2023
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme:</p> <p>Mit dem geplanten Vorhaben entstehen Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und vorhandene bauliche Anlagen sollen für die Nutzung als Wohnraum ertüchtigt werden (insgesamt 50 Wohnungen). Des Weiteren ist die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vorgesehen.</p> <p>Dieses Plangebiet als Wohnstandort und Kleingewerbe erzeugt zusätzlichen Fahrzeugverkehr, Fußgänger- und Radverkehr, welcher über den bestehenden Knotenpunkt (KP) Landesstraße (L) 200/Ackerstraße stadtein- und stadtauswärts verläuft.</p> <p>In der Planunterlage erfolgte keine Aussage zum KP L 200/Ackerstraße, obwohl dieser der Erschließung des Plangebietes dient. Dieser ist demzufolge in der Unterlage der nächsten Leistungsphase zu ergänzen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat die verkehrlichen Auswirkungen am KP unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet in Form einer verkehrstechnischen Untersuchung (VU) nachzuweisen. Das Ergebnis einschl. die erforderlichen baulichen Maßnahmen ist in den Planunterlagen der nächsten Leistungsphase einzuarbeiten und die VU als Anlage beizufügen.</p> <p>Derzeit laufende Planung:</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg plant gemeinsam mit der Stadt Eberswalde den Ausbau der L 200 einschl. der Geh- und Radwege ab dem Bauwerk: Brücke i. Z. der L 200 über den Finowkanal bis zu den Bahnanlagen (Status: Vorplanung).</p> <p>In diesem Bereich befindet sich der nicht signalisierte KP L 200//Ackerstraße. Die bestehende KP-Geometrie wird auf Basis der neuen Geh- und Radwegführungen und der maßgeblichen Verkehrszahlen geändert. In der nächsten Planungsphase erfolgt die Veranlassung einer verkehrstechnischen Untersuchung.</p> <p>Fazit:</p> <p>Grundsätzlich kann dem Vorhaben unter Einhaltung der gemachten Hinweise zugestimmt werden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>Die grundsätzliche Zustimmung unter Einhaltung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend dem Hinweis wird eine Verkehrstechnische Untersuchung zu den verkehrlichen Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs am Knotenpunkt L200/Ackerstraße veranlasst.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Beauftragung einer verkehrstechnischen Untersuchung durch den Vorhabenträger 		